



登記

マンガで読む法改正・新制度

ここが変わる！

相続登記等の義務化と相続土地国庫帰属制度



法務省民事局



フミコ

金太郎の友達。会社員。
引っ越しを伴う転勤が
予定されている。



ヒロシ

金太郎の友達。
不動産の相続の手続がわからず
困っている。



金太郎

法律を学び、その身に付けた知識を
活かしたくとうずうずしている。



**不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」**

みんなに「登記」をしてもらうための
お仕事をしています。

目 次

はじめに	1
【エピソード1】 相続と登記についての 新ルール	4
【エピソード2】 住所の変更と登記についての 新ルール	14
【エピソード3】 相続土地国庫帰属制度	21
おわりに	25

はじめに

金太郎は山でクマと相撲をとりながら元気に育ちました



これから体が強いだけではだめよ

法律を学んで人の役に立ちなさい

はいお母さん



金太郎は法律の本を手に入れて勉強しました



その間に山からは
どんどん人が
いなくなり

過疎化が進んで
いくのでした

手紙書くね!

ぼくも書くよ!
ヒロシくん!



フミコちゃん!
元気でね!

バイバイ!



令和5年春

すっかり大人に
なった金太郎



がんばれよー



コンにちは

こんにちは
トウキツネ
じゃないか
久しぶりだね

学んだ法律の
知識を活かすために
町に行ってみるよ



金太郎は？

法律の
知識を
役立てようと
町に行き
ましたよ



たくさん
家があるなあ…

ヒロシくんを
訪ねてみよう



たいへん!
追っかけなきゃ!



実は…
両親は去年
相次いで
亡くなって
しまったんだ

なんと…
それは
大変だったね



金太郎!
懐かしいなあ!

ヒロシ!
お母さんは
お元気かい



それなら
おれの知識が
役立つかも!
話してくれよ

不動産の
相続のことが
わからなくて…



ありがとう
実はそれで
困ってるんだ

どんなこと
だい?

〔エピソード1〕

相続と登記についての
新ルール

両親が相次いで
亡くなる



ぼくと妹が
相続人なんだけど
両親が遺した
土地と建物の手続って
どうすればいいんだろう

それなら
不動産登記って
手続があるんだ

法務局という役所で
「相続登記」って
いう手続をして
名義変更したら
いいんだよ



たしか
不動産登記って
するしないは
自由だった
んじゃないかな

じゃあ
ほっといても
いいのかな

また役所に
行くのか…
面倒だなあ…

まって
金太郎!!



「相続登記の義務化①」

「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」により
不動産登記法が改正され、相続登記が義務化されることになりました。

「相続登記の義務化」
という新しいルールが
始まるんだ

あなたのご両親が
亡くなり
あなたは
土地建物の
相続人のひとりに
なっています

相続したことを
知った日から3年以内に
相続登記を
しなければいけないよ



- ① 相続（遺言も含みます）によって
不動産を取得した相続人は、
その所有権を取得したことを
知った日から3年以内に
相続登記をしなければなりません。

- ② 遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。



遺産分割のイメージ

- ①と②のいずれについても、正当な理由[※]なく義務に違反した場合は10万円以下の過料（行政上のペナルティ）の適用対象となります。

（※）相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の資料収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケースなど。



「相続登記の義務化②」

相続登記の義務化は、令和6年4月1日から始まります。
令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も義務化の対象になります。
もっとも、この場合には、3年の猶予期間があります。



手続は
どうしたら
いいの？

法務局（登記所）に
提出が必要な
書面や資料が
決まっているので

まずはサイトを
確認してみてね

相続登記の申請をされる方へ（相続登記申請手続のご案内）

https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000001_00014.html



令和4年12月版
登記申請手続のご案内
（相続登記①／遺産分割協議編）

あなたと家族をつなぐ



相続登記

※相続登記は、マイナンバーカード（マイナンバー）を
利用して申請することができます。

— 令和6年4月1日から —

相続登記の申請が義務化されます。

令和4年12月版
登記申請手続のご案内
（相続登記②／法定相続編）

あなたと家族をつなぐ



相続登記

※相続登記は、マイナンバーカード（マイナンバー）を
利用して申請することができます。

— 令和6年4月1日から —

相続登記の申請が義務化されます。

その他の登記関係・供託
手続

- ▶ 遺言書保管手続
- ▶ 各種証明書請求手続
- ▶ オンライン申請のご案内
- ▶ 電子証明書取得のご案内
- ▶ 人権相談について
- ▶ 各法務局の入札公募情報
- ▶ ご意見・ご要望

手続は
司法書士や
弁護士に
依頼することも
できるよ



「相続人申告登記」

相続人申告登記は、簡単な手続により相続登記の義務を履行することができる制度です。遺産分割や相続登記が困難な事情がある場合には、相続人申告登記を行うことが考えられます。

この制度は、令和6年4月1日から始まります。

相続人申告登記は、

①登記簿上の所有者が亡くなって相続が開始したこと

②自らがその相続人であること

を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に申し出ることにより行います。登記手続は無料ででき、必要となる資料も、通常の相続登記よりも簡易なもので足りず。





もっとも、遺産分割が成立した場合の相続登記の義務を相続人申告登記によって免れることはできません。
遺産分割が成立した後は、速やかに相続登記を行う必要があることに注意が必要です。



この土地を
遺産分割で
相続しました

(相続登記)



私が
相続人です
分割はまだ

(相続人申告登記)





「所有不動産記録証明制度」

所有不動産記録証明制度は、登記官において、被相続人(亡くなった親など)が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度です。

この制度は、本人か、その相続人(その他の一般承継人)に限って利用することができます(令和8年4月までにスタート)。

この制度では、

- ①請求した本人が所有者として記録されている不動産
 - ②請求した人が相続人である場合には、その被相続人(親など)が所有者として記録されている不動産
- について、所有不動産記録証明書の交付を求めることができます。



不動産



登記名義人



相続人



ありがとう

妹とよく
話し合って
相続登記を
するよ

「不動産を
相続したら
相続登記」が
新ルールだね



さっきは
助かったよ

他にも新しく
なったことが
あるのかな

色々あるよ!

たとえば...

金太郎!!



やだ久しぶり!

町に来てるって
ヒロシに
聞いたのよ!

えっ

だれ?

[エピソード 2]

住所の変更と登記についての新ルール



えー
せっかく
会えたのに

会えて
よかったわ
わたし遠くに
転勤するの



この町に
住んでたの!?



わたしフミコよ!
山の小学校で
一緒だった!



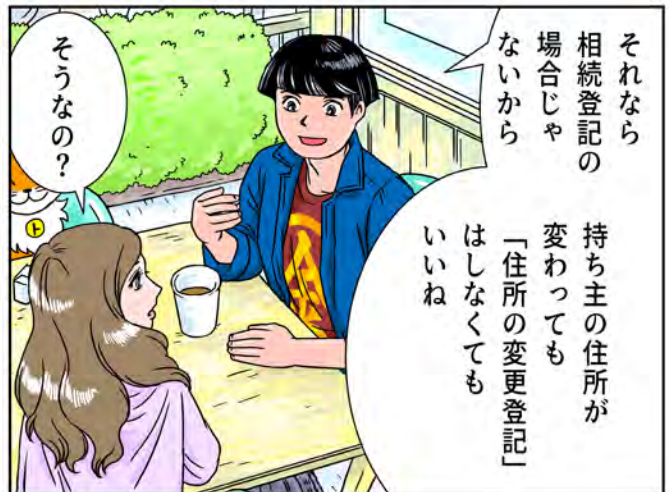
ローンも
残ってるし
そのままに
しておくわ

それは
どうするの?

そうなのよ
こっちに家も建て
ちゃったのに



金太郎
ちがうよ!



そうなの?

それなら
相続登記の
場合じゃ
ないから
持ち主の住所が
変わっても
「住所の変更登記」
はしなくても
いいね



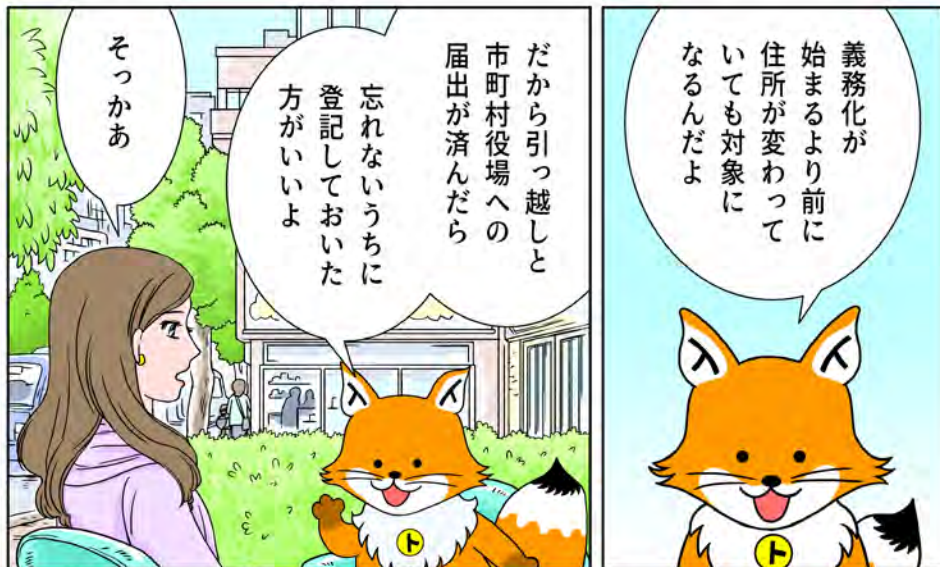
「住所の変更登記の義務化①」

登記簿上の所有者は、住所を変更した日から2年以内に住所の変更登記をすることが、義務化されることになりました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合は、5万円以下の過料の適用対象になります。

※登記簿上の所有者の氏名や登記簿上の所有者である会社・法人の名称や住所が変更した場合にも、同様の義務が課されることとなります。





「住所の変更登記の義務化②」

住所の変更登記の義務化は、令和8年4月までにスタートします。

住所の変更登記の義務化が始まる前の住所変更についても、住所の変更登記の義務化の対象になります。

もっとも、この場合には、住所の変更登記の義務化がスタートしてから2年の猶予期間があります。



登記簿上の所有者の氏名や、登記簿上の所有者である会社・法人の名称や住所が変更した場合も、同様のルールが適用されます。



8年前に
会社の名前を
変えました



5年前に苗字が
変わってます

義務化が始まると2年以内に変更登記しなければいけません。
早めに変更登記をしましょう！

だから
あらかじめ
必要な情報を
法務局に
届け出ておけば
住所が変わった際に
法務局の方で
住所変更登記を
してくれる
新しい仕組みも
始まるんだ



でもゆくゆくは
持ち家に戻る
つもりだし

まだ転勤は
あるかもだし…

引っ越しの
たびに登記って
面倒ねえ



住所、名前、生年月日など



「住所の変更登記の義務化③」
住所の変更登記の義務化に合わせて、登記官が他の公的機関から登記簿上の所有者の住所の異動情報を取得する情報連携の仕組みが新設されます。

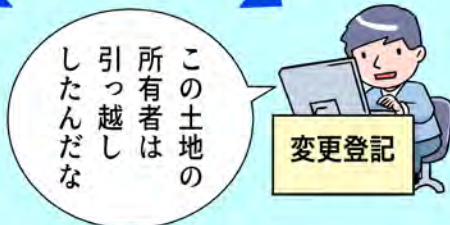
検索用情報を申し出ると



数年後



情報連携

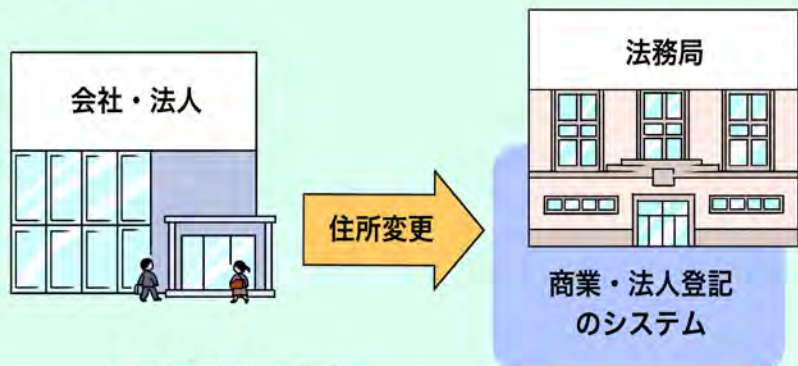


所有者は、あらかじめ法務局に生年月日などの検索用情報を届け出ることにより、登記官がその情報に基づいて所有者の異動情報を取得し、住所変更があった場合には、登記官が職権で住所の変更登記を行います。

もっとも、所有者の了解がない限り、登記官が無断で住所の変更登記をすることはありません。

登記簿上の所有者が会社・法人である場合は、情報連携の仕組みが異なります。

法人の住所等に変更が生じたときは、法務省内のシステム間連携により、住所等の変更があったことを把握し、登記官が職権で変更の登記を行います。



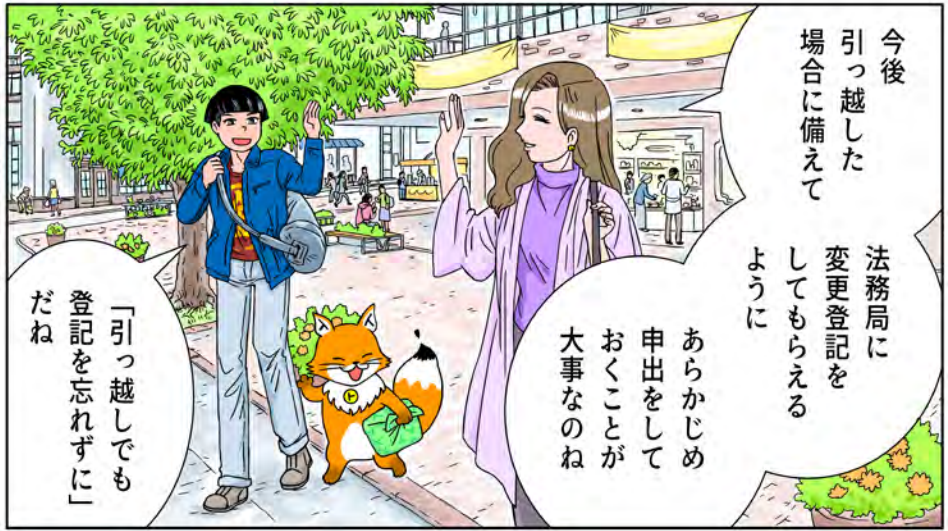
- ① 商業・法人登記上で住所に変更があれば不動産登記のシステムに通知

システム連携

不動産登記のシステム



- ② 職権で住所等変更登記



今後
引っ越した
場合に備えて

法務局に
変更登記を
してもらえる
ように

あらかじめ
申出をして
おくことが
大事なのね

「引っ越しでも
登記を忘れずに
だね



それから
半年



トウキツネに
会えないかな
アドバイスが
欲しいんだ



やあヒロシ



♪

〔エピソード3〕

相続土地国庫帰属制度

管理できない土地を手放したい





国が引き取ることができない土地の例



他人が使用権を持っている
(農地を誰かに賃貸している場合など)








建物が建っている

地下に産業廃棄物などが埋まっていて
管理や撤去に追加の費用がかかる など





 土地種目別による負担金

	宅地	面積にかかわらず20万円（特定の地域は面積に応じ算定）
	田畑	面積にかかわらず20万円（特定の地域は面積に応じ算定）
	森林	面積に応じ算定
	その他	原野・雑種地など 面積にかかわらず20万円





おわりに

最後まで
読んでいただき
ありがとうございました！
ございました！

「マンガで読む法改正・
新制度 ここが変わる！
不動産・相続に
関するルール」の方も
読んでみてね！



ぜひ裏表紙の
リンク集から
法務省や法務局の
サイトも
ご覧ください
法改正に
ついてさらに
詳しくご説明
しています

おれも
もっと勉強
しなくては！



問合せ先

☎ 03 - 3580 - 4111

法務省民事局

参事官室（民法改正関係）

民事第二課（不動産登記法改正関係・相続土地国庫帰属法関係）

各法務局のホームページは、

https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku_index.html



①新制度全般について



②帰属制度について



③相続登記について



- 裁判所への申立てをするための手続や必要書類等については、
最寄りの裁判所

<https://www.courts.go.jp>



- 法制度や相談窓口についてのお問い合わせは、

日本司法支援センター（法テラス）

<https://www.houterasu.or.jp/>

法テラス・サポートダイヤル 0570 - 078374

（平日9:00～21:00 土曜日9:00～17:00 祝日・年末年始を除く）（※IP電話からは 03-6745-5600）



- 専門家（弁護士・司法書士・土地家屋調査士）に相談したい場合は、

日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice/isan_souzoku/index.html

日本司法書士会連合会のホームページ（登記手続のご案内）

https://www.shiho-shoshi.or.jp/inheritance_lp

相続登記相談センター（予約受付フリーダイヤル） 0120 - 13 - 7832

（平日10:00～16:00 年末年始・お盆期間を除く）

日本土地家屋調査士会連合会のホームページ（表示に関する登記のご案内）

<https://www.chosashi.or.jp/>

