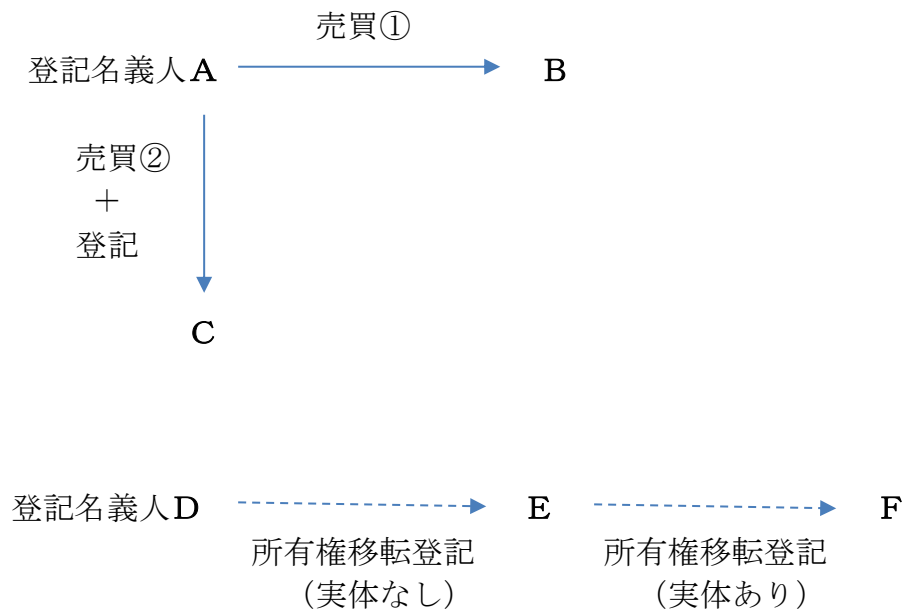


令和6年度福島県土木部専門研修
登記事務(参考資料)

〈登記の効力〉P13~15



〈登記簿（表題部）〉 P19～20

表題部（土地）の記載例

表 題 部（土地の表示）		調 製	平成○年○月○日	不動産番号	……………
地 図 番 号	……	筆界特定	余白		
所 在	福島市○○町			余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1 番 1	畑	1 5 0		1 番から分筆 〔昭和○年○月○日〕	
余白	宅地	1 5 0	5 5	②③平成○年○月○日変更 〔平成○年○月○日〕	

表題部（建物）の記載例

表 題 部（主である建物の表示）		調 製	余白	不動産番号	……………
所在図番号	余白				
所 在	福島市○○町1番地1			余白	
家屋番号	1 番 1			余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 5 0	0 0	平成○年○月○日新築 〔平成○年○月○日〕	
		2階 4 5	2 0		
余白	余白	1階 7 5	5 0	③平成○年○月○日増築 〔平成○年○月○日〕	
		2階 4 5	2 0		
表 題 部（附属建物の表示）					
符号	①種 類	② 構 造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	物置	木造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建	1 9	2 0	平成○年○月○日新築 〔平成○年○月○日〕
所有者	福島市… A				

表題部（敷地権付区分建物）の記載例

専有部分の家屋番号	3-3-101~3-3-103 3-3-201~3-3-207 3-3-301~3-3-307 3-3-401~3-3-407 3-3-501~3-3-507 3-3-601~3-3-607 3-3-701~3-3-707 3-3-801~3-3-807 3-3-901~3-3-906 3-3-1001~3-3-1006					
表題部（一棟の建物の表示）		調製	平成〇年〇月〇日		所在図番号	余白
所在	福島市〇〇町3番地3				余白	
建物の名称	〇〇マンション				余白	
① 構造	② 床面積 m ²			原因及びその日付〔登記の日付〕		
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	1階	341	86	余白		
	2階	385	07			
	3階	385	07			
	4階	392	21			
	5階	392	21			
	6階	392	21			
	7階	392	21			
	8階	392	21			
	9階	391	94			
	10階	391	94			
表題部（敷地権の目的である土地の表示）						
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積	m ²	登記の日付	
1	福島市〇〇町3番3	宅地	1059	27	平成〇年〇月〇日	

表題部（専有部分の建物の表示）				不動産番号
家屋番号	〇〇町 3番3の103			余白	
建物の名称	103			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	1階部分	5676	平成〇年〇月〇日新築	
表題部（敷地権の表示）					
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	所有権	36万5064分の6140		平成〇年〇月〇日 敷地権 〔平成〇年〇月〇日〕	

〈登記簿（権利部甲区）〉 P21

権利部甲区の記載例

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	所有者 福島市… A
付記1号	1番登記名義人住所変更	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日住所移転 住所 郡山市…
2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 共有者 福島市… 持分2分の1 B 福島市… 2分の1 C

〈登記簿（権利部乙区）〉 P22～25

権利部乙区（抵当権）の記載例

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日金銭消費貸借同日設定 債権額 金〇〇〇万円 利息 年〇% 損害金 年〇% 債務者 福島市… D 抵当権者 福島市… 株式会社E銀行 (取扱店 福島支店) 共同担保 目録(あ)第〇〇〇号

権利部乙区（根抵当権）の記載例

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日設定 極度額 金〇〇〇万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切 手債権 電子記録債権 債務者 福島市… 株式会社F 根抵当権者 福島市大町… 株式会社G銀行 (取扱店 福島支店) 共同担保 目録(か)第〇〇〇号

権利部乙区（地上権）の記載例

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地上権設定	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日設定 目的 太陽光発電設備所有 存続期間 〇年 地代 1平方メートルあたり1月金〇円 支払時期 毎月末日 地上権者 福島市… 合同会社H

権利部乙区（賃借権）の記載例

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	賃借権設定	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日設定 目的 建物所有 賃料 1月〇万円 支払時期 毎月末日 存続期間 〇年 特約 譲渡、転貸ができる 賃借権者 福島市… I

権利部乙区（地役権・承役地）の記載例

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地役権設定	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日設定 目的 通行 範囲 全部 要役地 福島市杉妻町〇番〇

権利部乙区（地役権・要役地）の記載例

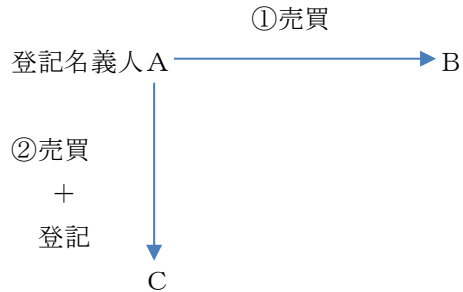
権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	要役地地役権	余白	承役地 福島市杉妻町〇番〇 目的 通行 範囲 全部 令和〇年〇月〇日登記

共同担保目録

共同担保目録				
記号及び番号		(あ)第〇〇〇号	調製	令和〇年〇月〇日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備	
1	福島市〇〇町1番1の土地	1	余白	
2	福島市〇〇町1番地1 家屋番号1番1の建物	1	余白	

〈登記の先後による優劣〉 P27～31

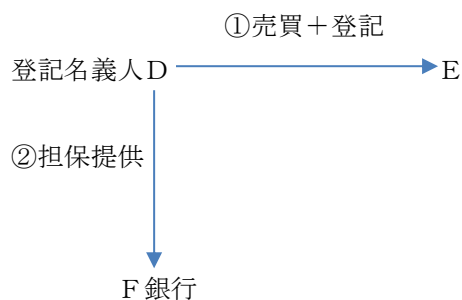
・事例 1



権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 平成〇年〇日〇日相続 所有者 A
2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 C

※Bへの所有権移転登記は不可

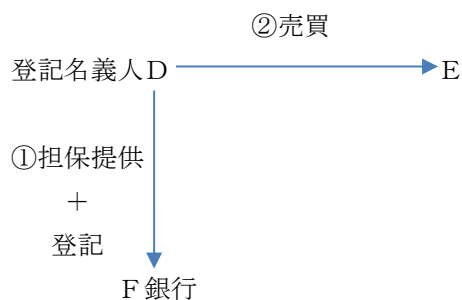
・事例 2 - 1



権利部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 平成〇年〇日〇日相続 所有者 D
2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 E

※Dを担保提供者とするF銀行の担保設定登記は不可

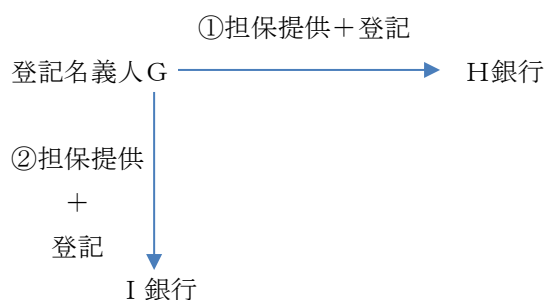
・事例 2 - 2



権利部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 平成〇年〇日〇日相続 所有者 D
2	所有権移転	令和4年3月1日 第5000号	原因 令和4年2月1日売買 所有者 E

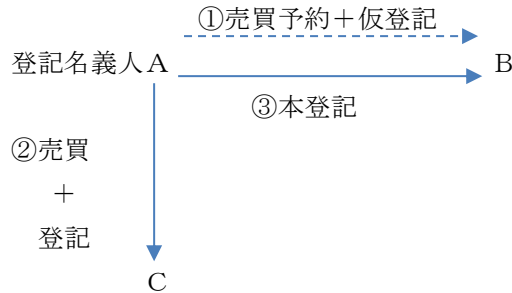
権利部 (乙 区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和4年2月15日 第4500号	原因 令和4年2月15日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金1,000万円 利息 年〇% 損害金 年〇%(年365日日割計算) 債務者 D 抵当権者 株式会社F銀行

・事例 3 - 3



権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和5年10月1日 第15000号	原因 令和5年10月1日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金1,000万円 利息 年〇% 損害金 年〇%(年365日日割計算) 債務者 G 抵当権者 株式会社H銀行
2	抵当権設定	令和5年10月5日 第15200号	原因 令和5年10月1日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金1,000万円 利息 年〇% 損害金 年〇%(年365日日割計算) 債務者 G 抵当権者 株式会社I銀行

〈仮登記のはたらき〉 P32～35



①

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	(略)	(略)	所有者 A
2	所有権移転請求権仮登記	平成28年2月1日 第2345号	平成28年2月1日売買予約 所有者 B
	余白	余白	余白

②

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	(略)	(略)	所有者 A
2	所有権移転請求権仮登記	平成28年2月1日 第2345号	平成28年2月1日売買予約 所有者 B
	余白	余白	余白
3	所有権移転	平成28年3月1日 第3456号	平成28年3月1日売買 所有者 C

③

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	(略)	(略)	所有者 A
2	所有権移転請求権仮登記	平成28年2月1日 第2345号	平成28年2月1日売買予約 所有者 B
	所有権移転	平成28年4月1日 第4567号	平成28年4月1日売買 所有者 B
3	所有権移転	平成28年3月1日 第3456号	平成28年3月1日売買 所有者 C
4	3番所有権抹消	余白	2番仮登記の本登記により平成28年4月1日登記

〈不動産登記に関する証明書及び図面〉 P36～39

登記事項証明書（全部事項証明書）

福島県福島市杉妻町1-1

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調製	平成18年4月10日	不動産番号	3800010012345
地図番号	(E9)99	筆界特定	余白		
所在	福島市杉妻町		余白		
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1番1	畑	460		1番から分筆 〔昭和40年5月12日〕	
余白	宅地	460	53	②③平成10年6月30日変更 〔平成10年7月15日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成10年4月20日 第2345号	原因 平成10年4月20日売買 所有者 福島市杉妻町1番1号 福島太郎
付記1号	1番登記名義人住所変更	平成20年1月21日 第123号	原因 平成19年12月10日住所移転 住所 福島市五老内町5番5号
2	所有権移転	平成20年1月21日 第125号	平成20年1月21日売買 共有者 福島市杉妻町1番1号 持分2分の1 伊達一郎 福島市杉妻町1番1号 2分の1 伊達花子

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成10年4月20日 第2346号	原因 平成10年4月20日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・2% 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 債務者 福島市杉妻町1番1号 福島太郎 抵当権者 福島県福島市大町1番1号 株式会社しあわせ銀行 (取扱店 福島支店) 共同担保 目録(あ)第7777号
2	1番抵当権抹消	平成20年1月21日 第124号	原因 平成20年1月21日弁済

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D11111 (1/1) 1/2

福島県福島市杉妻町1-1

全部事項証明書

(土地)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
3	抵当権設定	平成20年1月21日 第126号	原因 平成20年1月21日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金3,200万円 利息 年1・25% 損害金 年14・25%(年365日日割計算) 債務者 福島市杉妻町5番5号 福島 二郎 抵当権者 福島県福島市大町2番2号 株式会社あだたら銀行 (取扱店 福島支店) 共同担保 目録(い)第2222号

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和×年×月×日

福島地方法務局××支局

登記官

登記官 太郎

公印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D11111 (1/1) 2/2

登記事項証明書（現在事項証明書）

福島県福島市杉妻町1-1

現在事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調製	平成18年4月10日	不動産番号	3800010012345
地図番号	(E9)99	筆界特定	塗白		
所在	福島市杉妻町			塗白	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1番1	宅地	460	53	②③平成10年6月30日変更 〔平成10年7月15日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	平成20年1月21日 第125号	平成20年1月21日売買 所有者 福島市杉妻町5番5号 福島二郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
3	抵当権設定	平成20年1月21日 第126号	原因 平成20年1月21日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金3,200万円 利息 年1・25% 損害金 年14・25% (年365日日割計算) 債務者 福島市杉妻町5番5号 福島二郎 抵当権者 福島県福島市大町2番2号 株式会社あだたら銀行 (取扱店 福島支店) 共同担保 目録(イ)第2222号

これは登記記録に記録されている現に効力を有する事項の全部を証明した書面である。

平成×年×月×日

福島地方法務局××支局

登記官

登記官 太郎

公印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D111111 (1/1) 1/1

(参考) 法務局備え付けの請求用紙

不動産用

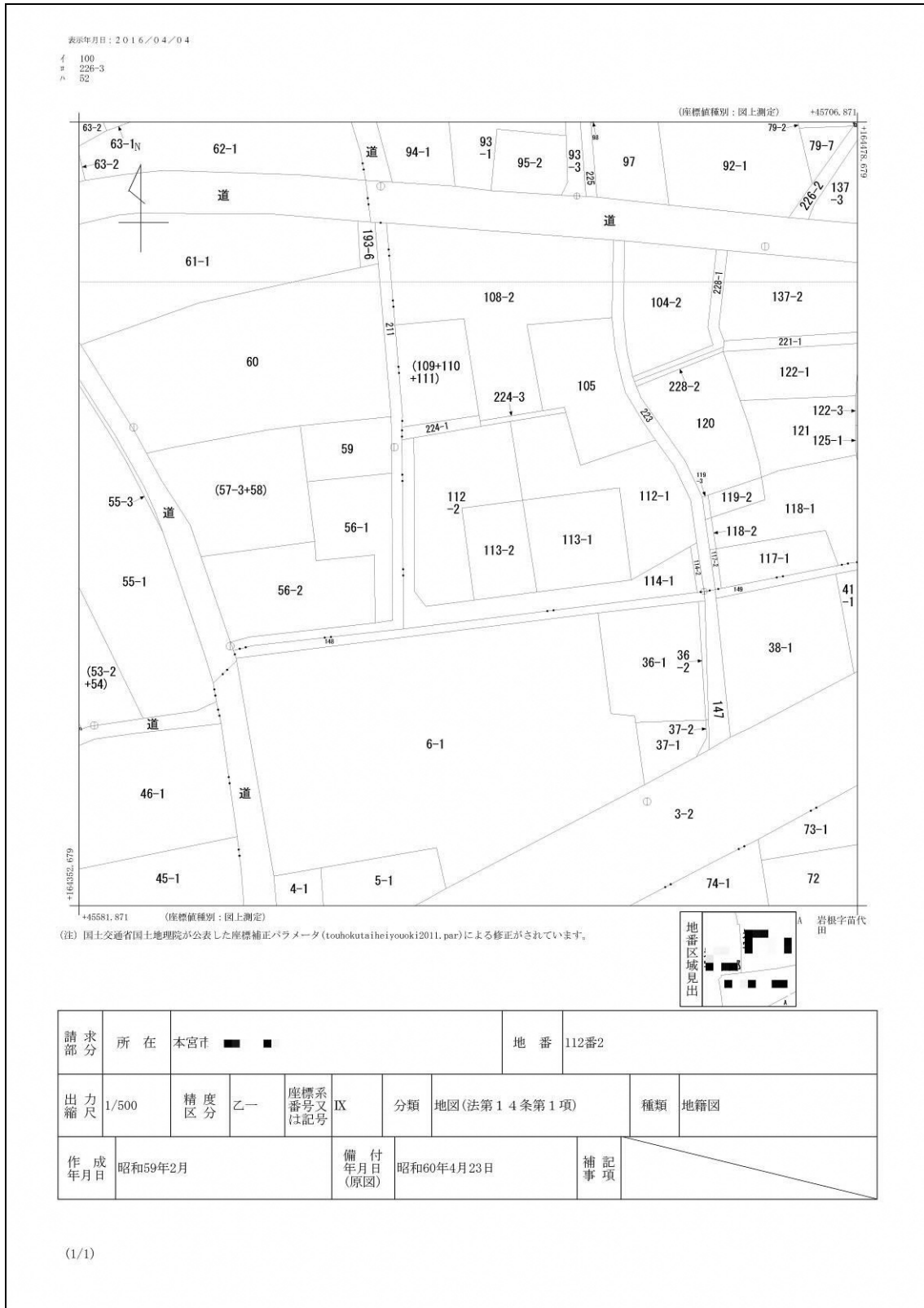
登記事項証明書 登記簿謄本・抄本 交付申請書

※ 太枠の中に記載してください

		住所					収入印紙欄
		フリガナ 氏名					
※地番・家屋番号は、住居表示番号（○番○号）とはちがいますので、注意してください。							収入印紙
種別 <small>(し印をつける)</small>	郡・市・区	町・村	丁目・大字・字	地番	家屋番号 又は所有者	請求 通数	
1 <input type="checkbox"/> 土地							収入印紙
2 <input type="checkbox"/> 建物							
3 <input type="checkbox"/> 土地							収入印紙 (登記印紙も使用可能)
4 <input type="checkbox"/> 建物							
5 <input type="checkbox"/> 土地							収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。 (登記印紙も使用可能)
6 <input type="checkbox"/> 建物							
7 <input type="checkbox"/> 土地							収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。 (登記印紙も使用可能)
8 <input type="checkbox"/> 建物							
9 <input type="checkbox"/> 財形 (<input type="checkbox"/> 目録付)							収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。 (登記印紙も使用可能)
<input type="checkbox"/> 船舶 <input type="checkbox"/> その他							
※共同担保目録が必要なときは、以下にも記載してください。 次の共同担保目録を「種別」欄の番号_____番の物件に付ける。 <input type="checkbox"/> 現に効力を有するもの <input type="checkbox"/> 全部 (抹消を含む) <input type="checkbox"/> () 第_____号							収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。 (登記印紙も使用可能)
※該当事項の□にし印をつけ、所要事項を記載してください。 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書・謄本 (土地・建物) <input type="checkbox"/> 専有部分の登記事項証明書・抄本 (マンション名_____) <input type="checkbox"/> ただし、現に効力を有する部分のみ (抹消された抵当権などを省略) <input type="checkbox"/> 一部事項証明書・抄本 (次の項目も記載してください。) 共有者_____に関する部分 <input type="checkbox"/> 所有者事項証明書 (所有者・共有者の住所・氏名・持分のみ) <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 共有者_____ <input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿 <input type="checkbox"/> 合筆、滅失などによる閉鎖登記簿・記録 (平成_____年____月____日閉鎖)							
交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付年月日				収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。 (登記印紙も使用可能)

(乙号・1)

地図

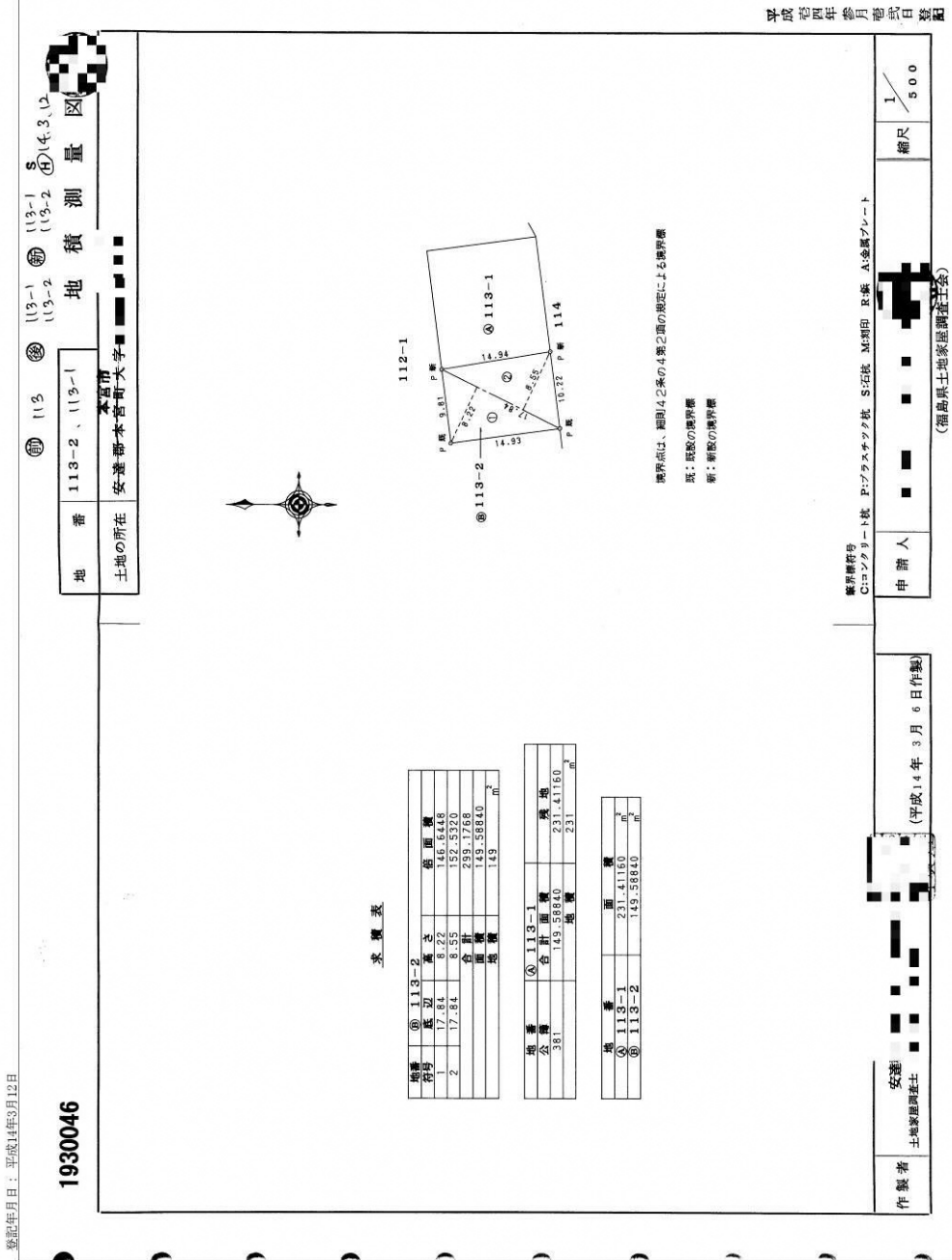


地図に準ずる図面



地積測量図

表示年月日：2016/04/08



地番 113-2、113-1

土地の所在 本島市 安達郡本音町大字

求積表

順番	① 113-2	② 113-1
辺長	17.84	6.22
面積	146.6448	152.5320
合計	299.1768	
面積	149.58840	149.58840
取積	149.58840	149.58840

地番	① 113-1	面積
公積	381	231.41160
合計面積	149.58840	231.41160
取積		231.41160

地番	① 113-1	面積
① 113-1		231.41160
② 113-2		149.58840

平成 26 年 3 月 6 日 発

業界番号
C:コンクリート 枕 P:フラスコ付枕 S:石枕 M:石向 R:鉄 A:透風プレート

申請人

縮尺 1/500

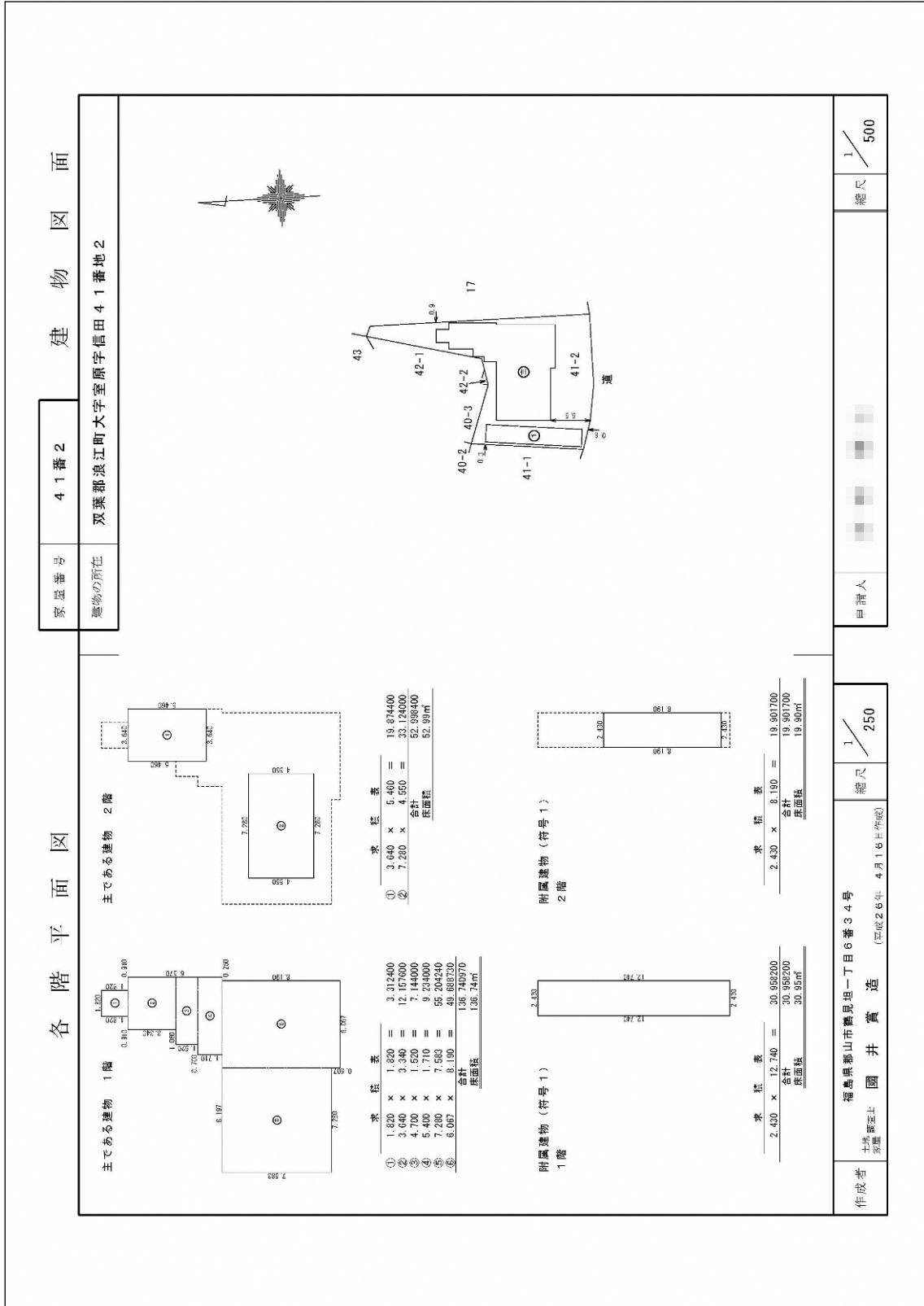
安達 土地家屋調査士

平成14年3月6日(制作)

(福島県土地家屋調査士会)

1930046

登記年月日：平成14年3月12日



〈不動産登記に関する近時の改正〉 P41～

相続人申告登記の記載例

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 昭和〇年〇月〇日相続 所有者 福島市… 甲 某
付記 1 号	相続人申告	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日申出 相続開始年月日 平成〇年〇月〇日 甲某の相続人として申出があった者 郡山市… 乙 某
付記 2 号	相続人申告	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日申出 相続開始年月日 平成〇年〇月〇日 甲某の相続人として申出があった者 会津若松市… 丙 某

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局
令和6年4月

■ **民法等の一部を改正する法律** (令和3年法律第24号)

■ **相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律** (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生
予防

登記がされるようにするための
不動産登記制度の見直し

① 相続登記の申請義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.3

② 住所等の変更登記の申請義務化

- 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

P.4

利用の
円滑化

土地・建物等の利用に
関する民法の見直し

① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など

P.6

発生
予防

土地を手放すための
制度の創設

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P.5

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

令和5年4月1日施行

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



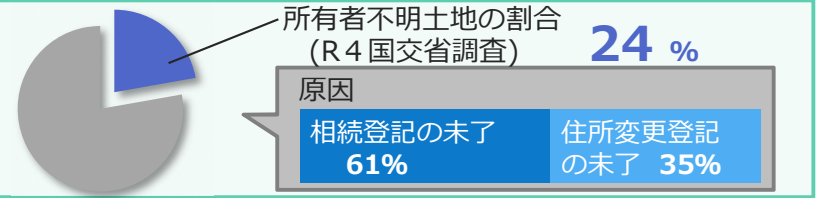
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず**、**民間取引が阻害されるなど**、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…**国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。**」
 - ▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。**また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。**」
 - 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
 - ▶「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等注を含む所有者不明土地等対策を進める…**」
- 注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた**国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等**

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける
- 施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（3年間の猶予期間あり）
- 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る（オンラインでも可）。申請義務の履行手段の一つとする（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ 価額が100万円以下の土地に係る相続登記等について、登録免許税の免税措置を実施中（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で相続登記の手続案内を実施
- ・ 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「おくやみリスト」等に相続登記に関する情報を追加

・ 固定資産納税通知書の送付と併せて新制度に関する資料を提供

など

住所等変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
 - ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある



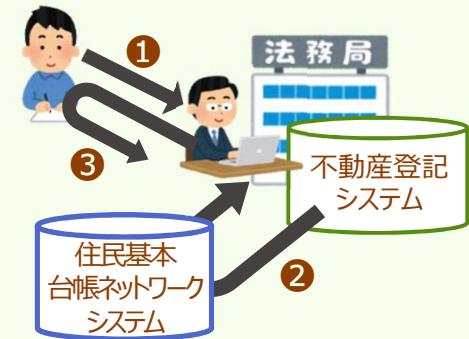
住所等変更登記の申請を義務化

- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
 - ※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
 - 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する
- ⇒ **転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される**

新たな方策の仕組み

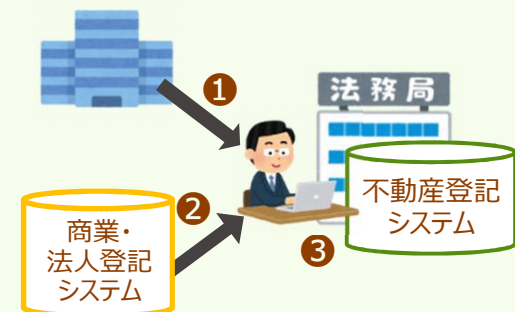
自然人の場合

- 1 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- 2 登記官が、検索用情報等を用いて**住民基本台帳ネットワークシステム**に対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）



法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- 2 **商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- 3 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）



相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

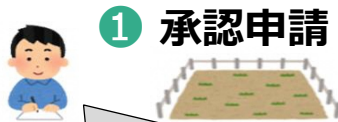
- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地
- イ 土壌汚染や埋設物がある土地
- ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地
- オ 担保権等が設定されている土地
- カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の 宅地	一部の市街地（注1）、農用区域等の 田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定（注2） （例）100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） （例）500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） （例）1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる

手続きイメージ



1 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

3 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付

4 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

所有者不明土地関連法の周知広報の取組について

新制度の認知度向上が課題

法務省によるwebアンケート調査結果

相続登記の義務化を**詳しく知っている・大体知っている**：32.3%
 相続登記の義務化を**聞いたことがあるがよく知らない**：26.4%
 ※ 本人、配偶者又は親が不動産を所有する成人各年代層・合計14,100人を対象に令和5年8月に実施



相続登記の義務化を始めとする新制度の**認知度の向上**が、喫緊の課題
 ⇒ 国民各層に行き渡る**丁寧な周知広報**が重要

これまでの主な周知広報活動

・ 令和5年7月を「**相続登記の申請義務化・広報強化月間**」として、全国的な広報活動を実施

・ 広報資料（パンフレット等）の作成・配布

・ ホームページ、SNSの活用

・ 政府広報（テレビ、ラジオ等）によるメディア展開

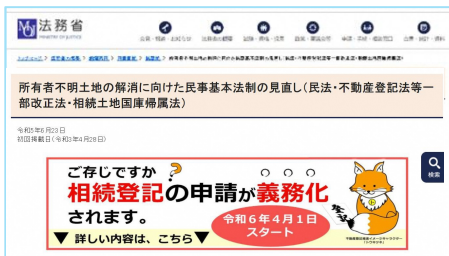
▼パンフレット



▼ポスター



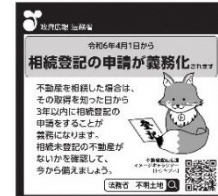
▶法務省HP



▼青木源太・足立梨花 Sunday Collection

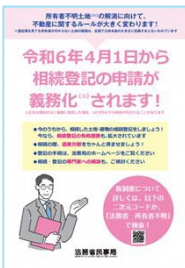


▲ミライの歩き方



▲新聞突き出し広告

▼フライヤー



▼マンガ



▶登記手続ハンドブック



▶申請の手引き



・ 登記手続ハンドブック、申請の手引きの作成・公表

・ 地方自治体との連携（首長への協力依頼等）

▼法務大臣と東京都知事の対談▼



(齋藤法務大臣（当時）と小池東京都知事との対談)

・ 専門資格者団体等との連携（コラボによるイベント開催等）

▼法務局と司法書士会の合同相談会▼



今後の取組

- 令和6年4月の制度の開始以降も様々な媒体による広報を実施予定
- **自治体、専門資格者団体、福祉・経済団体等と連携し、きめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施**

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）

⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する

⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する

⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する
※ 施行前の相続にも適用されること、最低5年間の猶予期間があることに注意が必要

⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する

⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する

令和6年

3月1日から

市区町村の窓口での

戸籍の証明書 の請求が便利 になります



ここが便利に！

1

どこでも

本籍地が遠くにある方でも、
最寄りの市区町村の窓口
に請求できます！

ここが便利に！

2

まとめて

ほしい戸籍の本籍地が全国
各地にあっても、1か所の市
区町村の窓口
にまとめて請求
できます！

結婚・相続などの行政手続や各種申請手続での負担が軽減

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。

戸籍の新サービスを相続手続にも御利用ください。

法務省民事局

ボクは
コセキツネ!



とっても便利に
なるんだね!

令和6年3月1日から、戸籍証明書
等を最寄りの市区町村の窓口でも
取れるようになるんだ!
さらに、一か所の市区町村の窓口
にまとめて請求できるよ!

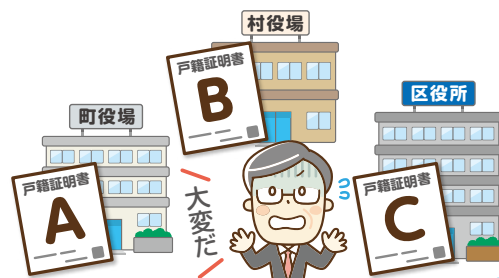


そんなことないよ!



君はだれ?

広域交付始まるの巻

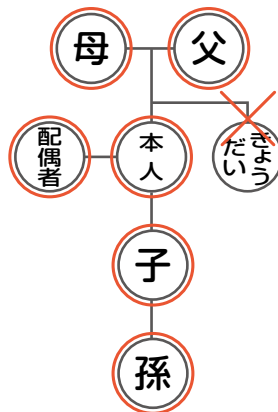


相続の手続を
したいけど、
本籍地が全国
各地にあるから
戸籍証明書を
集めるのが
大変だなあ:



広域交付制度のポイント

- 戸籍証明書等を請求できる方が、市区町村の戸籍担当窓口にお越しになって請求する必要があります(郵送や代理人による請求はできません。)
- 窓口にお越しになった方の顔写真付きの身分証明書(運転免許証、マイナンバーカードなど)の提示が必要です。
- コンピュータ化されていない戸籍証明書は請求できません。



本人の戸籍証明書等だけじゃなく
・ 夫又は妻(配偶者)
・ 父母、祖父母など(直系尊属)
・ 子、孫など(直系卑属)
の戸籍証明書等も請求できるよ!



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

最寄りの窓口で
取れたよ!



これで相続登記も
ばっちりだね!

なるほど!!



きょうだいの戸籍証明書等は請求
できないから気をつけてね!



ほかにも
便利な制度が
始まるよ!

制度の詳細はこちらで確認できます。

法務省 戸籍法改正

検索 🔍

法務省HP

