

長期間相続登記等がされていないって？

1 所有者不明土地問題

従来から、不動産の相続登記がされないまま長期間放置されていることが原因の一つとなり、自然災害からの復興や道路等インフラの整備事業などに遅れが生じ、地域福利の増進事業に少なからず影響が出ていることが報道されるなど、相続登記が社会的な関心を集めていることを御存知でしょうか。

また、相続登記が長期間されないままでいると、不動産の所有者の把握が困難となるだけでなく、適切な管理がされていない空き家が増える「空き家問題」にもつながり、地域の防災施策に大きな問題を投げかけています。

2 長期相続登記等未了土地解消作業

このような状況を解消するため、平成30年6月、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「特措法」といいます。）が公布され、同年11月にその一部が、令和元年6月に全部が施行されました。

法務局では、特措法第44条第1項の規定に基づく調査を実施し、その結果、長期間にわたり相続登記等がされていないことが判明した土地（以下「**長期相続登記等未了土地**」といいます。）の登記記録にその旨を登記し、所有者の法定相続人に関する情報（以下「**法定相続人情報**」といいます。）※¹を電磁的記録で作成、登録しています。

また、法定相続人の方（法定相続人が複数人である場合は任意に選定したお一人）に、法定相続人情報を作成したことやその旨を登記記録に登録したこと、さらに、相続登記等を促す旨の通知をお送りしています。

これらの作業を「長期相続登記等未了土地解消作業」といい、この取組を説明する動画が法務省のYouTubeチャンネルで公開されています。御理解の一助となると思われますので、御視聴いただけますと幸いです。

※1 後掲「法定相続人情報って？」を参照ください。

3 長期間相続登記をしないことによって生じるデメリット

相続登記を長期間しないことは、所有者不明土地を作り出すだけではなく、相続関係が複雑になり、想像以上に相続人が多くなることにつながります（相続人多数の一例→リンク）。

いざ相続登記をしようとしても、誰が相続人となるのかの調査だけで相当の手間と労力が必要であり、戸籍謄本等の書類を収集するための手数料などの手続費用も高額になります。また、相続人が分かっても、所在不明だったり連絡がつかないなどで、なかなか必要な手続を進められないことが少なくありません。

さらに、相続した不動産を売却しようと考えても、相続登記をしないままでは、売却の手続が行えず不利益を受ける可能性も否定できません。

法定相続人情報って？

1 法定相続人情報とは

長期間相続登記等がされないなど一定の条件に該当する土地について、特措法に基づき、法務局が戸籍謄本等を収集して所有権の登記名義人（以下、単に「登記名義人」といいます。）の相続関係を調査し、相続人の住所氏名等の情報を一覧化したことです（法定相続人情報の記載例→[リンク](#)）。

なお、法定相続人情報は、相続登記の申請の際、戸籍謄本等に代わるものとして御利用いただけます。

2 法定相続人情報の提供依頼（令和4年10月3日から実施）

登記名義人の相続人（法務局から相続登記等がされていない旨の通知を受けた方、法定相続人情報に相続人として記載されている方及びそれらの方々の相続人に当たる方）は、法定相続人情報を出力した書面の提供を依頼することにより、法定相続人情報を入手していただけます。

提供の依頼方法等は、次のとおりです。

- (1) 法定相続人情報の提供依頼は、全国どこの法務局でも受け付けています。
- (2) 「長期相続登記等未了土地解消作業に基づく法定相続人情報を出力した書面の提供依頼書」（以下「提供依頼書」といいます。）に必要事項を記入し、法務局に提出します。提供依頼書は、相続登記等がされていない旨の通知に同封しているほか、法務局にも備え付けています（提供依頼書→[リンク](#)）。
- (3) 提供依頼書を提出する際は、依頼人の住所氏名の記載がある本人確認書類（運転免許証、マイナンバーカード等）の提示が必要です。

なお、近日中に住所や氏名に変更があった方は、変更を証する書面の提示が必要になることがありますので、あらかじめ法務局にお問い合わせください。

また、相続登記等がされていない旨の通知を受けた方及び法定相続人情報に相続人として記載されている方の相続人に当たる方からの依頼の場合は、相続人であることを証する書面が必要です。詳しくは法務局にお尋ねください。

- (4) 代理人による提供依頼も可能です。この場合は、代理人の権限を証する書面を提供依頼書に添付するとともに、代理人の本人確認書類及び依頼人の本人確認書類（上記(2)参照）の写しを提示してください。

《代理人の権限を証する書面の例》

ア 依頼人の委任による場合：委任状（相続登記等がされていない旨の通知に様式を同封しているほか、法務局にも備え付けています。）。

イ 依頼人が未成年者の場合：戸籍の一部事項証明書等（親権者又は未成年後見人であることを証する書面）

ウ その他の法定代理人である場合：代理人の選任を証する書面

- (5) この提供依頼は、郵送によることも可能です。郵送による場合は、提供依頼書等の必要書類と、返信用の封筒及び郵便切手を同封してください。

なお、郵便切手等は、書留郵便等の受取確認ができる方法（レターパックプラス

は可、レターパックライトは不可)で返送できるよう御準備願います。

- (6) オンラインは御利用いただけません。
- (7) 交付手数料は、無料です。

3 法定相続人情報等の閲覧

公共事業の実施主体である国、地方公共団体及び民間事業者の方が法定相続人情報等を確認するには、閲覧請求をしていただく必要があります。また、登記名義人の相続人が法定相続人情報以外の書類（法定相続人情報を作成するために収集した戸除籍謄本等）を確認する場合も、閲覧請求をしていただくことになります。

閲覧請求ができるのは、公共事業の実施主体である国、地方公共団体及び民間事業者並びに登記名義人の相続人など、正当な理由を有する者に限定されます。

閲覧請求の方法等は、次のとおりです。

- (1) 閲覧請求は、「長期相続登記等未了土地である旨の登記」がされた土地を管轄する法務局（以下「管轄法務局」といいます。）でのみ対応しています。
- (2) 「法定相続人情報閲覧請求書」（以下、「閲覧請求書」といいます。）に必要事項（①閲覧をする正当な理由、②不動産の所在地番又は不動産番号、③現在の登記名義人の氏名及び④法定相続人情報の作成番号）を記入し、管轄法務局の窓口に提出します。閲覧請求書は法務局に備え付けています（閲覧請求書→[リンク](#)）。
- (3) 登記名義人の相続人が閲覧請求をする場合は、請求人の本人確認書類の提示が必要であるほか、住所氏名の変更を証する書面や相続を証する書面が必要となる場合があります（上記2(3)参照）。

また、公共事業の実施主体である国又は地方公共団体の職員の場合は、当該国又は地方公共団体の職員であることを証する身分証明書等の提示が必要です。

なお、公共事業の実施主体である民間事業者からの閲覧請求については、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第193条第3項の書面を提出していくだけ、閲覧の可否を決定します。詳しくは法務局までお問い合わせください。

- (4) 代理人による閲覧請求も可能です。この場合は、代理人の権限を証する書面等、上記2(4)と同様の書面の添付又は提示が必要です。
- (5) 郵送及びオンラインは御利用いただけません。
- (6) 閲覧手数料は、1件につき500円です。

4 長期相続登記等未了土地である旨の登記の確認方法

長期相続登記等未了土地である旨の登記は、登記事項証明書で御確認いただけます（登記の記載例→[リンク](#)）。

登記事項証明書の交付請求の手続等は、以下のとおりです。

- (1) 登記事項証明書は、どなたからでも請求していただけます。
- (2) 登記事項証明書は、全国どこの法務局でも請求していただけます。
- (3) 法務局の窓口、郵送又はオンラインを御利用いただけます。

なお、登記事項証明書の請求方法、手数料については、法務局にお尋ねいただくほか、法務局ホームページ（「各種証明書請求手続」）でも御案内しています。

関係資料の入手方法について

	法定相続人情報	登記事項証明書	公図の写し
内容	法定相続人の住所氏名等	土地の地目、面積等現況 及び権利関係	土地の位置等※1
請求先	①提供依頼の場合は、どこの登記所でも可能。郵送も可能 ②閲覧請求の場合は、土地の所在を管轄する登記所に限ります。管轄は <u>こちら</u> を御覧ください。	土地の所在及び地番が特定できれば全国の登記所で請求できます。	
請求方法	①提供依頼書の記入、身分証明書提示、必要書類の添付 ②閲覧請求書の記入、身分証明書提示、必要書類の添付 <u>(代理人による請求の場合は委任状が必要)</u>	登記所窓口での請求のほか、郵送による請求、オンラインによる請求が可能です。	
手数料	①提供依頼の場合は、無料 ②閲覧請求の場合は、収入印紙500円※3 登記所に販売窓口があります。	収入印紙600円※2 51枚以上は加算あり。	収入印紙500円※2
発行等	即日、請求先法務局で受領できます。郵送の場合は、通常3、4日で郵送しています(郵便事情等により到着が遅れる場合があります。)。 法務局の開庁時間は午前8時30分から午後5時15分までですが、職員の働き方改革の一環として、窓口対応時間を午前9時から午後5時までとさせていただいております。 窓口での受領を御希望の場合、受付からお渡しまでに30分ほどお時間をいただきますので、窓口対応時間終了の30分前までの来庁に御理解と御協力をお願いいたします。※4	窓口では即日交付します。郵送の場合は通常3、4日で郵送しています(郵便事情等により到着が遅れる場合があります。)。 法務局の開庁時間は午前8時30分から午後5時15分までですが、職員の働き方改革の一環として、窓口対応時間を午前9時から午後5時までとさせていただいております。窓口対応時間内の来庁に御理解と御協力をお願いいたします。※4	

※1 公図は、隣接する土地とのおよその位置関係を示すものです。住宅地図等と対照することで、土地の所在を特定できる場合があります。

※2 オンライン申請の場合は手数料が安くなります。

※3 法定相続人情報は、電磁的に記録された情報の内容を書面に出力して表示する方法での閲覧になります。

※4 窓口対応時間外は、窓口での申請等を一切受け付けないものではありませんが、利用者の皆様には可能な限り時間内での窓口利用をお願いいたします。

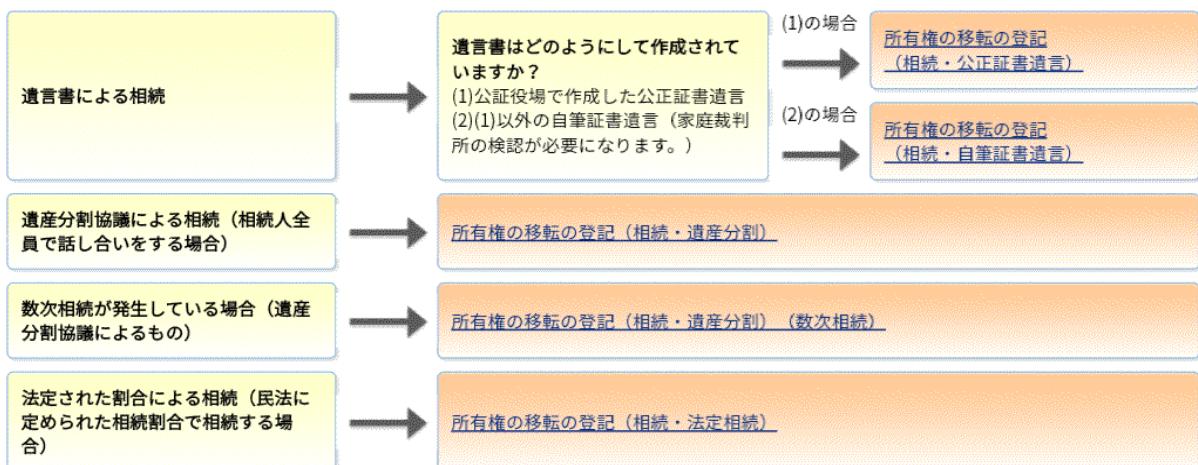
相続登記に関する相談窓口について

	法務局による登記手続案内	司法書士会による無料相談会
手数料	無料です。	
予約	予約制です。	会場によって異なりますので兵庫県司法書士会にお問い合わせください。
相談内容	登記申請の書き方、必要な書類等について一般的な説明のみを行います。	お話を伺いし、個別の事情に応じてアドバイスをいたします。
注意事項	<p>ご利用は、登記申請を予定しているご本人様に限ります。</p> <p>法務局の職員が、申請書等の作成をすることはできません。</p> <p>申請書及び添付書面の事前確認はできません。</p>	ご自身で書類の準備・作成をされない場合は、司法書士に登記申請の代理又は申請書の作成を依頼することができます。（有料）

相続登記って？

1 相続登記の一般的な手続

相続登記は、登記申請書（申請情報）に、登記原因証明情報（相続があったことを証する情報）^{*1}と被相続人、不動産を相続した相続人の住所を証する書面^{*2}を添付し、登録免許税を納付した上で、登記の対象となる不動産を管轄する法務局に持参、郵送又はオンラインで申請します。



法務局ホームページでは、上記の相続登記の申請書の様式・記載例を御案内しています^{*3}ので、御参照ください。

- ※1 被相続人の出生から死亡までの経過が分かる戸籍謄本又は除籍謄本及び相続人であることが分かる相続人の戸籍謄抄本
 - ※2 住民票の写し又は戸籍の附票
 - ※3 法務局ホームページのトップページ→不動産登記申請手続（PC版では画面右、スマート版では画面下部のバナー）→不動産登記の申請書様式について→（画面を下にスクロール）「登記申請書の様式と記載例」の「17 所有権の移転の登記（相続・公正証書遺言）」以降へ
- * 登記申請手続の御案内は各法務局で実施しておりますが、予約制をとる法務局もありますので、事前に、[各法務局のホームページ](#)又は電話で御確認ください。
- * 登記申請書の作成・提出等は、司法書士に御依頼いただくことも可能です。詳しくは、[兵庫県司法書士会](#)等の各都道府県司法書士会が実施する無料相談会等をご利用ください。

2 相続登記にかかる負担軽減措置等

登記名義人の相続人が長期間相続登記等が未了である旨の登記がされた土地について登記申請をする場合において、管轄法務局に法定相続人情報の作成番号を提供了ときは、申請に必要な登記原因証明情報（相続があったことを証する情報）である戸除籍謄本等や被相続人及び相続人の住所を証する書面の提出を省略することができる場合があります。

そのほか、土地の不動産の価額が100万円以下であるなどの要件を満たす相続登記申請については、令和9年3月31日までの間、[登録免許税が免除](#)されます。

まだ相続登記等がされていない不動産をお持ちの方は、是非ともこの機会に、必要な登記申請を行っていただきますようお願い申し上げます。