

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

近時、相続した不動産について相続登記がされていないケースが数多く存在していることが、東日本大震災からの復興に関連して報道されるなど、相続登記が社会的な関心を集めていることをご存知でしょうか。

相続登記が放置されているため、所有者の把握が困難となり、まちづくりのための公共事業が進まないなどのいわゆる所有者不明土地問題が顕在化しており、また、相続登記の未了は、適切な管理がされていない空き家が増加している大きな要因の一つであるとの指摘もされています。

また、相続登記をしないで放っておくことは、所有者不明土地問題の要因になるだけではなく、様々なデメリットがあります。

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」という。）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。

当局は、特措法第40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」という。）の登記簿に、その旨を登記し、その土地の所有権の登記名義人の法定相続人情報を電磁的記録で作成し、保存し、所有権の登記名義人の法定相続人（複数人いるときはそのうちのお一人）に通知をしています。

これら作業を「長期相続登記等未了土地解消作業」といいます。

なお、この解消作業に係る取組を説明する動画が、[法務省ホームページ](#)に掲載されておりますので、合わせてご確認ください。

3 相続登記をしないでそのままにするデメリット

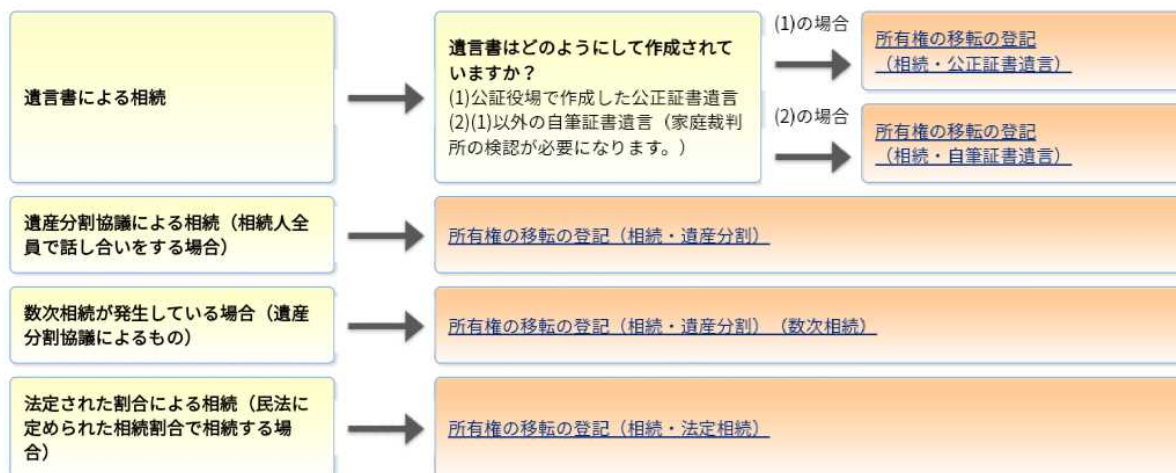
相続登記の未了は、所有者不明土地問題の要因になるだけではなく、相続開始から長期間が経過することで、更なる相続が発生するなどした場合、権利関係が複雑になったり、当事者に所在不明の方などがある場合、すぐに登記を含めた相続の手続をすることができず、相続分を確定することが困難となったりします。

さらに、相続が2回以上重なると、誰が相続人となるのか、その調査だけで相当の時間が掛かり、相続登記の手続費用や手数料も高額となってしまいます。相続の手続に時間が掛かると、相続した不動産を売りたいと思ったときに、すぐに売ることができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがあります。

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）を作成し、登記原因証明情報（相続があったことを証する情報）^{※1}、及び住所証明情報^{※2}を添付し、登録免許税を納付して不動産を管轄する登記所に出頭して、又は郵送若しくはオンラインで申請します。



[法務局ホームページ](#)をご覧ください。ご不明な点がありましたら、登記所の登記手続案内をご利用ください。[登記申請手続に関する一般的な説明](#)を行っています。

※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 相続人全員の住民票の写し

※ [司法書士に登記申請書の作成・提出等を依頼することができます。](#)詳しくは、[兵庫県司法書士会](#)による無料相談会等をご利用ください。

2 長期相続登記等未了土地の相続登記

長期間相続登記未了である旨等の登記がされた土地の相続登記等の申請に当たっては、登記名義人に係る法定相続人情報の作成番号を提供したときは、申請に必要となる戸籍謄本など相続があったことを証する情報や登記名義人となる方の住民票など住所を証する情報の一部を省略することができます。

また、令和3年3月31日までの間は、土地の相続登記にかかる[登録免許税が軽減される場合](#)があります。

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。なお、登記申請のご相談は、[兵庫県司法書士会](#)（又は全国の司法書士会）の無料相談会をご利用いただくことができます。また、登記申請の代理又は申請書の作成については、必要に応じて、司法書士に依頼されることもできます。

法定相続人情報って？

1 法定相続人情報の確認方法 [（記載例はこちらです。）](#)

法定相続人情報は、長期相続登記等未了土地の所有権の登記名義人の又はその相続人の戸籍及び除かれた戸籍の謄本又は全部事項証明書により確認することができる相続人の氏名等の情報が記録されています。

法定相続人情報は、長期間相続登記未了である旨等の登記がされた土地を管轄する登記所で、閲覧することができます。

法定相続人情報の閲覧請求の手続は、以下のとおりです。

- (1) 法定相続人情報の閲覧は、相続人などの利害関係を有する者に限られます。
- (2) 閲覧の請求は、法定相続人情報閲覧申請書を管轄登記所の窓口へ提出してください。
- (3) 閲覧の請求には、不動産の所在及び地番又は不動産番号、現在の所有権登記名義人の氏名、法定相続人情報の作成番号が必要です。また、利害関係があることを証する書面として運転免許証、健康保険証、マイナンバーカード、パスポート等の本人確認書類のご提示が必要です。
- (4) 閲覧の手数料は、450円です。
- (5) 法定相続人情報の閲覧は、郵送、オンラインでは請求できません。

2 長期相続登記等未了土地である旨の付記登記の確認方法 [（記載例はこちらです。）](#)

長期相続登記等未了土地である旨の付記登記は、長期間相続登記未了である旨等の登記がされた土地の登記事項証明書でご確認いただけます。

登記事項証明書の交付請求の手続は、以下のとおりです。

- (1) 登記事項証明書の交付は、どなたでも請求できます。
- (2) 登記事項証明書の交付は、どこの登記所でもご請求いただけます。
- (3) 登記事項証明書の交付は、登記所の窓口、若しくは郵送、オンラインで、ご請求ください。

なお、登記事項証明書の1通あたり手数料は、次のとおりです。

- ① 窓口又は郵送で請求する場合 600円
- ② オンラインで請求する場合 窓口での受取は、1通あたり480円
郵送での受取は、1通あたり500円

また、公図（地図等情報）の証明の手数料は、次のとおりです。

- ① 窓口又は郵送で請求する場合 450円
- ② オンラインで請求する場合 窓口での受取は、1通あたり430円
郵送での受取は、1通あたり450円

詳しくは登記所にお問い合わせいただくか、[法務局ホームページ](#)（「[各種証明書請求手続](#)」）をご確認ください。

法定相続人情報 記載例

⑤ 作成番号 5100-2018-0003
⑥ 作成の年月日 令和 1年●●月●●日

被相続人 甲野太郎 法定相続人情報

① 最後の住所

〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号

登記簿上の住所

〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号

最後の本籍

〇〇県〇〇市〇〇1丁目100番

出生 昭和15年1月1日

死亡 昭和63年1月1日

(被相続人)

甲野 太郎

② 住所 〇〇県〇〇市〇〇2丁目2番2号

出生 昭和40年3月3日

(長男)

甲野 一郎

② 住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号

出生 昭和42年4月4日

(二男)

甲野 二郎

② 出生 昭和46年1月1日

死亡 平成20年5月5日

(長女)

乙野 松子

③ 住所 〇〇県〇〇市〇〇4丁目4番4号

出生 平成10年7月7日

(長男)

乙野 梅雄

② 住所 〇〇県〇〇市〇〇1丁目1番1号

出生 昭和20年2月2日

(妻)

甲野 花子

③ 乙野 竹雄

(夫)

住所 〇〇県〇〇市〇〇3丁目3番3号

出生 昭和46年6月6日

① 被相続人である所有権の登記名義人の氏名，出生の年月日，最後の住所，登記簿上の住所及び本籍並びに死亡の年月日

なお，被相続人の最後の住所が判明しないときは，当該住所は記録されない。

② 上記①の登記名義人の相続人（被相続人又はその相続人の戸籍及び除かれた戸籍の謄本又は全部事項証明書により確認することができる相続人となり得る者をいう。）の氏名，出生の年月日，住所及び当該登記名義人との続柄（当該相続人が死亡しているときにあっては，氏名，出生の年月日，当該登記名義人との続柄及び死亡の年月日）

なお，相続人の住所を記録することができないときは，当該住所は記録されない。

③ 上記①の登記名義人の相続人（以下「第一次相続人」という。）が死亡している場合には，第一次相続人の相続人（以下「第二次相続人」という。）の氏名，出生の年月日，住所及び第一次相続人との続柄（当該第二次相続人が死亡しているときにあっては，氏名，出生の年月日，当該第一次相続人との続柄及び死亡の年月日）

なお，第二次相続人の住所を記録することができないときは，当該住所は記録されない。第二次相続人が死亡しているときは，第二次相続人を第一次相続人と，第二次相続人を第一次相続人の相続人とみなして，上記③が適用される。当該相続人（その相続人を含む。）が死亡しているときも，同様である。

④ 相続人の全部又は一部が判明しないときは，その旨（該当する場合のみ）

⑤ 作成番号

⑥ 作成の年月日

長期相続登記等未了土地である旨の付記登記の記載例

1 所有権の保存の登記

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	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0001号 平成30年何月何日付記

(相続人の全部又は一部が判明しないとき)

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	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0002号 (相続人の全部(又は一部)不掲載) 平成30年何月何日付記

2 所有権の移転の登記(単有)

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	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0003号 平成30年何月何日付記

3 所有権の移転の登記(共有)

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	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分2分の1 甲 某 何市何町何番地 2分の1 乙 某
付記1号	2番共有者乙某につき長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0004号 平成30年何月何日付記
付記2号	2番共有者甲某につき長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2018-0005号 平成30年何月何日付記

不動産用

法定相続人情報等閲覧申請書

請求人	住所	収入印紙欄	
	氏名		
<input checked="" type="checkbox"/> 法定相続人情報（写しをお渡しします。）		収入印紙	
<p>① 利害関係 所有権登記名義人 _____ の相続人 （相続人でない場合） _____</p> <p>② 作成番号 _____</p> <p>（「長期間相続登記がされていないことの通知」の記3に記載されている作成番号を記載してください。）</p>		収入印紙 (450円)	
<p>注意事項</p> <p>請求できるのは、登記名義人の相続人等の利害関係を有する方に限られます。</p> <p>請求人の<u>運転免許証等の本人確認書類</u>の提示が必要です。</p> <p>相続人以外の方が代理人として窓口に来られる場合は、相続人の方の本人確認書類(写し)のほかに委任状及び窓口に来られる方の本人確認書類が必要です。</p>		割印をしないでください。	
<input type="checkbox"/> 法定相続人情報つづり込み帳（閲覧のみです。）			
交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付年月日

委任状

(代理人)

住所

氏名

私は、上記の者に対し、法定相続人情報の閲覧に関して必要な一切の権限を委任する。

付記登記の年月日

平成・令和 年 月 日

作成番号

第 号

利害関係

登記名義人の相続人

令和 年 月 日

(委任者)

住所

氏名

印

通知をお受け取りになった皆様へ（お手続きの流れ）

1 関係資料の入手

- ① 法定相続人の確認
法定相続人情報を閲覧することで、法定相続人の住所・氏名を確認できます。
- ② 土地の確認
土地の地目及び面積並びに権利関係は、登記事項証明書で確認できます。
土地の所在は、公図や住宅地図（ブルーマップ）で特定できる場合があります。

2 相続人の決定等（遺言等がない場合）

- ① 法定相続分ではない相続をする場合は、法定相続人全員による話し合い（遺産分割協議）等で決めることとなります。例えば、遺産分割協議の場合、登記の申請には、遺産分割協議書を提出する必要があり、相続人全員の実印が押印された遺産分割協議書及びその実印の印鑑証明書の提出が必要です。
- ② 相続登記に関する一般的な手続の案内以外のご相談は、[兵庫県司法書士会](#)による無料相談会等をご利用いただくことができます。

3 登記申請（申請書の作成及び添付書類の入手を含む。）

- ① 司法書士に登記申請書の作成・提出等を依頼することができます。
詳しくは、兵庫県司法書士会による無料相談会等をご利用ください。
- ② ご自身で登記申請書を作成し、添付書類をそろえて、土地を管轄する登記所に提出していただきます。
 - ・ 登記申請書の様式・作成方法については、[こちら](#)でご案内しています。
 - ・ 法務局のホームページをご覧ください。登記申請手続に関する一般的な説明を行っています。
 - ・ 登記申請書の提出は、土地を管轄する登記所に持参されるほか、郵送することや、オンラインで申請する方法もあります（添付書類は別途郵送していただく必要があります。詳しくは「[不動産登記の電子申請（オンライン申請）について](#)」をご確認ください。
 - ・ 登記完了後、登記識別情報通知書を受領していただきますので、再度来庁していただくか、送付用の郵券及び封筒を用意していただく必要があります。
 - ・ 申請書や添付書類に不備がある場合は、補正のために来庁していただく必要がある場合があります。

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	土地の所在を管轄する登記所に 限ります。管轄は こちら を御確認 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	閲覧申請書 に必要事項を記入し て請求してください。	登記所窓口での請求のほか，郵送による請求， オンラインラインによる請求が可能です。	
手数料	収入印紙 4 5 0 円 登記所に販売窓口があります。	収入印紙 6 0 0 円 ※2 51 枚以上は加算あり。	収入印紙 4 5 0 円 ※2
発行等	即日，土地の所在を管轄する登 記所で閲覧できます。※3 開庁時間は午前 8 時 30 分から 午後 5 時 15 分までです。	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。）。	

※1 公図は，隣接する土地とのお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。

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。	お話をお伺いし，個別の事情に応じて アドバイスをいたします。
注意 事項	ご利用は，登記申請を予定しているご 本人様に限ります。 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。 申請書及び添付書面の事前確認はでき ません。	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)