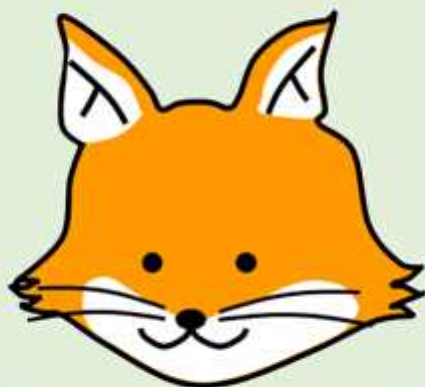


令和4年12月版
(登記手続ハンドブック)

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

不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」

～ 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 ～

法務省民事局

はじめに

近年、土地や建物の相続登記がされないために所有者が不明となった土地や建物が、防災・減災、まちづくりなどの公共事業の妨げになっていることが社会問題となっています。

この解決を図るため、法律が改正され、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。また、同日以前の相続であっても、相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。

相続登記をすることは、土地や建物の所有関係をはっきりさせる（相続によって自分が所有していることを他人に主張する）ことができるようになるため、みなさまご自身（ご家族）にとってもメリットがあります。

この「登記申請手続のご案内」（相続登記①／遺産分割協議編）では、比較的単純な相続のケースについて、法務省・法務局ホームページに掲載している内容をコンパクトにまとめて、遺産分割協議によって相続財産中の不動産を相続した場合の相続登記の申請手続について説明しています。

相続登記の申請手続を理解する一助となれば幸いです。

また、相続登記の申請について専門家に相談したい場合は、司法書士・弁護士にご相談ください。

目次

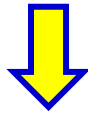
1	相続登記の申請の流れ	1
2	＜ステップ①＞ 戸籍関係書類の取得	2
	(1) 相続登記の申請に必要な戸籍関係書類	2
	(2) 取得先（請求先）	5
3	＜ステップ②＞ 遺産分割協議・協議書の作成	6
4	＜ステップ③＞ 登記申請書の作成	8
	(1) 登記申請書の作成	9
	(2) 添付情報（登記申請書に添付する書面）	24
	ア 登記原因を証する書面（登記原因証明情報）	25
	イ 住所を証する書面（住所証明情報）	27
	(3) 添付書面の原本の還付請求	28
	(4) （参考）法定相続情報証明制度	30
	(5) 登録免許税の納付（免税の場合を除く。）	31
5	＜ステップ④＞ 登記申請書の提出	33
6	＜ステップ⑤＞ 登記完了	34
7	相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日から）	36
	登記申請書提出前のチェックリスト	37

1 相続登記の申請の流れ

遺産分割協議による相続登記の申請は、通常、次のステップ①からステップ⑤までの流れで行います。

<ステップ①> 戸籍関係書類の取得

～相続開始の証明と法定相続人の特定



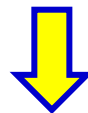
<ステップ②> 遺産分割協議・協議書の作成

～協議・話し合いによる土地・建物の
所有者の確定とその書面化



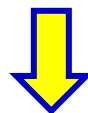
<ステップ③> 登記申請書の作成

～法務局（登記所）提出書類の作成



<ステップ④> 登記申請書の提出

～法務局（登記所）へ提出



<ステップ⑤> 登記完了

～法務局（登記所）から登記完了証・
登記識別情報通知書の交付

2 <ステップ①> 戸籍関係書類の取得

相続の開始があったことを証明し、また、法定相続人を特定するための戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））を取得します。

(1) 相続登記の申請に必要な戸籍関係書類

相続登記の申請では、戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））によって、①相続が開始したこと（土地・建物の所有者が死亡した事実）を証明するとともに、②法定相続人を特定する（他に相続人がいないことを証明する）必要があります（注）。

（注） 被相続人（亡くなった方）の出生から死亡までの経緯が分かる戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））を取得します。婚姻などによって新戸籍の編製がされている場合には、その新しい戸籍から古い戸籍にさかのぼって相続人が誰であるか（他に相続人がいないこと）を確認します。

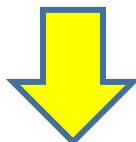


〔戸籍関係書類のイメージ〕

最新の戸籍（コンピュータ化された戸籍）

		(6の1)	全部事項証明
本籍	氏名	東京都千代田区平河町一丁目10番地 甲野 義太郎	
戸籍事項 戸籍編製 転籍		【編製日】平成4年1月10日 【転籍日】平成5年3月6日 【従前の記録】 【本籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地	
戸籍に記録されている者		【名】義太郎 【生年月日】昭和40年6月21日 【配偶者区分】夫 【父】甲野幸雄 【母】甲野松子 【続柄】長男	
身分事項 出生		【出生日】昭和40年6月21日 【出生地】東京都千代田区 【届出日】昭和40年6月25日 【届出人】父	
婚姻		【婚姻日】平成4年1月10日 【配偶者氏名】乙野梅子 【従前戸籍】東京都千代田区平河町一丁目4番地 甲野幸雄	
養子縁組		【縁組日】令和3年1月17日 【共同縁組者】妻 【養子氏名】乙川英助 【送付を受けた日】令和3年1月20日 【受理者】大阪市北区長	
認知		【認知日】令和5年1月7日 【認知した子の氏名】丙山信夫 【認知した子の戸籍】千葉県中央区千葉港5番地 丙山竹子	
戸籍に記録されている者		【名】梅子 【生年月日】昭和41年1月8日 【配偶者区分】妻 【父】乙野忠治 【母】乙野春子 【続柄】長女	
身分事項 出生		【出生日】昭和41年1月8日	

発行番号000001 以下次頁



さかのぼった古い戸籍（コンピュータ化される前の戸籍）

本籍 東京都千代田区平河町一丁目四番地 ^朱 十番地		氏名 甲野義太郎	
昭和四拾年六月式拾日東京都千代田区で出生同月式拾五日父届出 入籍④		父 甲野幸雄 長	
平成四年老月拾日乙野梅子と婚姻届出東京都千代田区平河町一丁目 四番地甲野幸雄戸籍から入籍④		母 乙野忠治 長	
令和参年老月拾七日夫とともに乙川英助を養子とする縁組届出同月 式拾日大阪市北区長から送付④		夫 乙野忠治 長	
令和五年老月七日千葉市中央区千葉港五番地丙山竹子同籍偕夫を認 知届出④		妻 梅子 女	
昭和四拾老年老月八日京都市北区で出生同月拾日父届出入籍④		父 乙野忠治 長	
平成四年老月拾日甲野義太郎と婚姻届出京都市北区小山初音町十八 番地乙野梅子戸籍から入籍④		母 春子 女	
令和参年老月拾七日夫とともに乙川英助を養子とする縁組届出同月 式拾日大阪市北区長から送付④		妻 梅子 女	
平成四年拾老月式日東京都千代田区で出生同月拾日父届出入籍④		父 甲野義太郎 長	
令和式年参月拾六日父甲野義太郎の推定相続人廃除の裁判確定同月 式拾日父届出同月式拾参日大阪市北区長から送付④		母 甲野義太郎 長	
令和参年参月六日丙野松子と婚姻届出同月拾日横浜市中区長から送 付同区昭和町十八番地に夫の氏の新戸籍編製につき除籍④		妻 松子 女	
出生 平成四年拾老月式日		出生 昭和四拾老年老月八日	

(注) 最新の戸籍（被相続人（亡くなった方）の死亡の記載のある戸籍）から古い戸籍にさかのぼって取得する戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））は、婚姻の有無など（婚姻によって新しく戸籍が編製されます。）、個別の事案によって異なります。場合により、多数の戸籍をさかのぼる必要があることもあります。

なお、ここに掲載している「最新の戸籍（コンピュータ化された戸籍）」と「さかのぼった古い戸籍（コンピュータ化される前の戸籍）」は、戸籍関係書類のイメージ（見本）であり、記載内容について、相互に関連はしていません。

(2) 取得先（請求先）

戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））は、それぞれの戸籍ごとに、本籍のある市区町村に請求します（転籍等により本籍が変わっている場合には、その本籍ごとに、その本籍のある市区町村に請求する必要があります。）。

請求の方法や交付に必要な手数料等については、市区町村のホームページなどで案内されていますので、市区町村のホームページをご覧ください。お問い合わせください。



※ 法務省ホームページ

「戸籍ABC（Q6～）」

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji04_00032.html



3 <ステップ②> 遺産分割協議・協議書の作成

相続人の中で、被相続人（亡くなった方）の財産をどのように分けるかを協議・話し合い（遺産の分割）を行い、遺産分割協議書として書面を作成します。

遺産の分割の方法や、遺産分割協議書の作成について専門家に相談したい場合は、法律の専門資格者や各種の法律相談窓口にお問い合わせください（注①）（注②）。

（注①） 法務局（登記所）では、遺産の分割の方法や、遺産分割協議書の作成についてのお問い合わせ・ご相談にお応えすることができません。

（注②） 相続登記の申請に必要な遺産分割協議書への押印及び印鑑証明書の添付については、27ページをご覧ください。



〔遺産分割協議書のイメージ〕

遺産分割協議書

令和2年3月20日、〇〇市〇〇町〇番地 法務太郎 の死亡によって開始した相続の共同相続人である法務花子、法務一郎及び法務温子は、本日、その相続財産について、次のとおり遺産分割の協議を行った。

相続財産のうち、下記の不動産は、法務一郎（持分2分の1）及び法務温子（持分2分の1）が相続する。

この協議を証するため、本協議書を3通作成して、それぞれに署名、押印し、各自1通を保有するものとする。

令和2年7月1日

〇〇市〇〇町二丁目12番地	法 務 花 子 実印
〇〇郡〇〇町〇〇34番地	法 務 一 郎 実印
〇〇市〇〇町三丁目45番6号	法 務 温 子 実印

記

不動産

所 在	〇〇市〇〇町一丁目
地 番	23番
地 目	宅地
地 積	123・45平方メートル

所 在	〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号	23番
種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 43・00平方メートル
	2階 21・34平方メートル

4 <ステップ③> 登記申請書の作成

法務局（登記所）に提出する登記申請書を作成します。登記の申請は、作成した登記申請書（書面）を法務局（登記所）の窓口を持参する方法や、郵送する方法のほか、法務省の「登記・供託オンライン申請システム」で登記申請書を作成し、これをオンラインで申請（送信）する方法があります（注）。

（注） この「登記申請手続のご案内」（相続登記①／遺産分割協議編）で

は、一例として、書面による方法（持参又は郵送）について説明しています。オンラインによる方法については、次のホームページでご案内しています。

※ 「登記・供託オンライン申請システム」のホームページ

[\(https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/\)](https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/)



※ 法務局ホームページ「不動産の所有者が亡くなった（相続の登記をオンライン申請したい方）」

[\(https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/fudosan_online03.html\)](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/fudosan_online03.html)



(1) 登記申請書の作成

登記申請書は、法務局ホームページから様式をダウンロードして作成することができます。

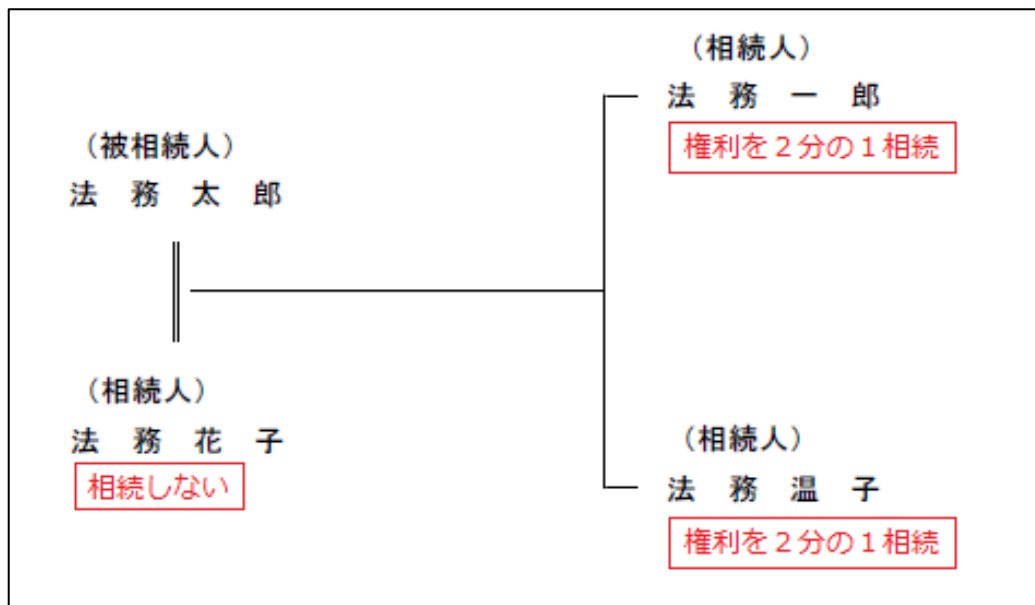
※ 登記申請書の様式を掲載している法務局ホームページについては、11ページをご覧ください。

〔登記申請書の記載例〕（各項目の説明は、12ページ以降参照）

登 記 申 請 書	
登記の目的	所有権移転
原 因	令和2年3月20日相続
相 続 人	（被相続人 法 務 太 郎）
	〇〇郡〇〇町〇〇34番地（住民票コード12345678901） （申請人） 持分2分の1 法 務 一 郎 印 〇〇市〇〇町三丁目45番6号 （申請人） 持分2分の1 法 務 温 子 印 連絡先の電話番号 00-0000-0000
添付情報	登記原因証明情報 住所証明情報
<input type="checkbox"/> 登記識別情報の通知を希望しません。	
令和2年7月1日申請	〇〇法務局（又は地方法務局）〇〇支局（又は出張所）
課税価格	金2,000万円
登録免許税	金8万円
不動産の表示	
不動産番号	1234567890123
所在地	〇〇市〇〇町一丁目
地番	23番
地目	宅地
地積	123・45平方メートル
不動産番号	0987654321012
所在地	〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号	23番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 43・00平方メートル 2階 21・34平方メートル

※ この登記申請書は、法務太郎（夫）、法務花子（妻）、法務一郎（長男）、法務温子（長女）の4人家族の場合で、法務太郎（夫）が亡くなり（この場合の法務太郎のことを「被相続人」といいます。）、遺産分割協議の結果、法務太郎（夫）が単独で所有していた土地・建物について、法務一郎（長男）と法務温子（長女）が権利を2分の1ずつ相続し、法務花子（妻）は相続しないというケースを例に作成しています。

⇒ 法務一郎（長男）と法務温子（長女）の2分の1ずつの共有名義となる相続登記の申請です。



このように、家族関係（親族関係）や遺産分割協議の結果に応じて、登記申請書を作成します。

※ 法務局ホームページ（登記申請書の様式をダウンロードすることができます。）

「不動産登記の申請書様式について」

<https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/minji79.html>



<登記申請書の作成における共通の注意事項>

- ① 登記申請書は、A4の用紙（縦置き・横書き。紙質は長期間保存することができる丈夫なもの（上質紙等））を使用し（用紙の裏面は使用せず、印刷する際は片面印刷で印刷してください。）、登記申請書と併せて提出する必要がある添付書類（添付情報）とともに、左とじにして提出してください（注）。

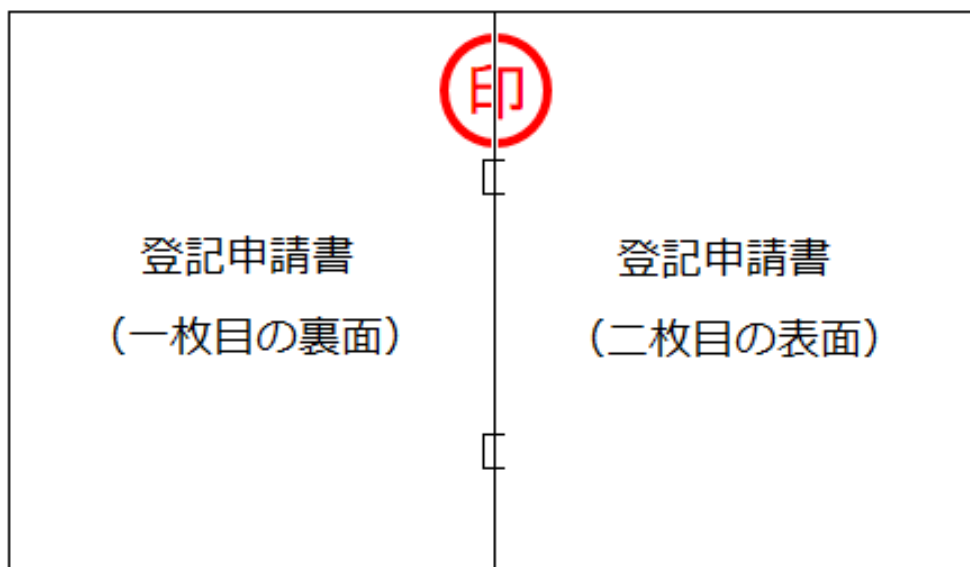
（注） 登記申請書とその次に添付する収入印紙等貼付台紙（31ページ以降参照）は、重ね合わせて、左側の余白のところで2か所ホチキスどめしてください。また、添付書類（添付情報）は、ホチキスどめした「登記申請書+収入印紙等貼付台紙」の後に、クリップどめするなどしてください。

- ② 文字は、直接パソコン（又はワープロ）を使用して入力するか、黒色インク、黒色ボールペン等（インクが消せるものは不

可)で、はっきりと記載してください。鉛筆は使用することができません。

- ③ 登記申請書が複数枚にわたる場合は、申請人（申請人が二人以上いる場合は、そのうちの一人でも可）が、ホチキスどめした各用紙のつづり目に契印をしてください。

〔契印のイメージ〕



<各項目についての説明>

以下、項目ごとに、記載内容を説明します（注）。

（注） 説明用に文字を赤色で表示している箇所がありますが、実際に登記申請書を作成する際には、全て黒色で記載してください。

○ 登記の目的

登記の目的 所有権移転

(説明)

相続登記は、所有権の移転の登記に該当するため、「所有権移
転」と記載します。

○ 原因

原 因 令和 2 年 3 月 2 0 日 相 続

(説明)

相続が開始した日（被相続人（亡くなった方）が死亡した
日）を記載します。遺産分割協議が成立した日ではありません
ので、注意してください。

○ 相続人

相 続 人 （被相続人 法 務 太 郎）（説明 1）
（説明 3）
○○郡○○町○○3 4 番地（住民票コード 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1）
（申請人） 持分 2 分の 1 法 務 一 郎 印 （説明 2）
○○市○○町三丁目 4 5 番 6 号
（申請人） 持分 2 分の 1 法 務 温 子 印
連絡先の電話番号○○-○○○○-○○○○ （説明 4）

(説明 1)

被相続人（亡くなった方）の氏名を記載します。

(説明 2)

相続人（土地・建物を相続した人）の住所と氏名を住民票の
写しに記載されているとおりに記載し、相続（遺産分割協議）
によって取得した権利の持分を記載します。

また、相続人のうち、実際にこの登記申請をする人（注）については、記載例のとおり「(申請人)」と記載し、「印」の箇所に押印します（認印で可）。

（注） 複数の相続人のうちの一人が申請人となって登記申請をすることもできますが、その場合には、申請人とならなかった相続人には、登記識別情報は通知されません（登記識別情報については、35ページ参照）。

また、権利を相続した相続人の間で登記の申請を委任したり、そのほかの代理人に登記の申請を委任する場合には、その代理人の権限を証する情報（代理権限証明情報）の作成・添付が必要になるとともに、登記申請書に代理人についての記載等が必要になります。詳しくは、登記申請書の様式を掲載している法務局ホームページ（11ページ参照）をご覧ください。

（説明3）

住民票コード（住民票の写し等に記載されています。）の記載は必須ではありませんが、住民票コードを記載すると、登記申請書と併せて提出する必要のある住所証明情報（住民票の写し）の添付を省略することができます（27ページ参照）。

⇒ この登記申請の例では、登記申請書に住民票コードを記載している法務一郎の住所証明情報（住民票の写し）の添付を省略することができます。

（説明4）

提出された登記申請書の内容に誤りがあった場合や、提出書類に不足等があった場合には、法務局（登記所）の担当者から連絡しますので、平日の日中に連絡を受けることができる電話番号（携帯電話の電話番号等）を記載します。

○ 添付情報

添付情報 登記原因証明情報 住所証明情報

（説明）

- ① 「登記原因証明情報 住所証明情報」と記載します。
- ② 登記の申請をする場合には、登記申請書と併せて、添付情報として、登記原因を証する書面や所有者として登記される相続人の住所を証する書面を登記所に提出する必要があります（注）。

（注） 添付情報については、24ページ以降をご覧ください。

○ 登記識別情報の通知希望

登記識別情報の通知を希望しません。

(説明)

登記完了後に法務局（登記所）から通知される登記識別情報の通知を希望しない場合には、にチェックをします（注）。

(注) 登記識別情報については、35ページをご覧ください。

○ 登記申請の年月日及び申請先の法務局

令和2年7月1日申請 ○○ 法務局（又は地方法務局）○○支局（又は出張所）

(説明)

- ① 登記の申請をする年月日を記載します。
- ② 登記の申請先の法務局（登記所）を記載します。

登記の申請は、その申請する不動産の所在地を管轄する法務局（登記所）に対してする必要があります。

管轄の法務局（登記所）については、法務局ホームページでご案内しています。

※ 法務局ホームページ「管轄のご案内」

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



○ 課税価格及び登録免許税

課税価格 金 2,000万円

登録免許税 金 8万円

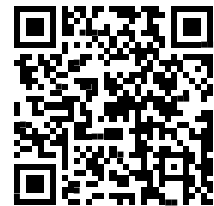
(説明)

相続登記の申請をする場合には、法律（登録免許税法等）で定められた登録免許税を納付する必要があります（なお、相続登記の登録免許税の免税措置については、18ページの（注④）参照）。

登録免許税の計算方法については、法務局ホームページでご案内しています。

※ 法務局ホームページ

「不動産登記の申請書様式について」25) 登録免許税の計算
(<https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/minji79.html>)



① 課税価格

市区町村で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格（注①）を「課税価格」として記載します。

固定資産課税台帳の価格は、毎年、市区町村から通知される固定資産課税明細書に記載されています（注②）（注③）。

なお、登録免許税が免税される場合（注④）には、課税価格の記載は不要です。

（注①） 複数の不動産を同一の登記申請書で申請する場合は、それぞれの不動産の固定資産課税台帳の価格の合計額から、1,000円に満たない額を切り捨て、また、その価格の合計額が1,000円に満たないときは、1,000円となります。

（注②） 固定資産課税明細書において、一般的に「価格」又は「評価額」と表記されている価格であり、「固定資産税課税標準額」ではありません。

固定資産課税明細書の紛失等により固定資産課税台帳の価格を確認することができない場合は、市区町村が発行する固定資産税の課税証明書等により確認することができます。

（注③） 公衆用道路（私道）などで、固定資産課税台帳の価格がない場合は、法務局（登記所）が認定した価格になりますので、登記の申請をする不動産の所在地を管轄する法務局（登記所）にお問い合わせください。

（注④） 相続登記の推進のため、不動産の価額が100万円以下の土地の場合など、一定の相続登記については、登録免許税が免税

される場合があります（令和7年3月31日まで）。相続登記の登録免許税の免税措置については、法務局ホームページでご案内しています。

※ 法務局ホームページ「相続登記の登録免許税の免税措置について」

https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html



② 登録免許税

登録免許税額を記載します。登録免許税額は、原則として、課税価格に税率（相続による所有権の移転の登記の税率は1,000分の4）を乗じて計算した額で、その計算した額が1,000円に満たないときは、1,000円となります（注⑤）。計算方法についての詳しい説明は、17ページに記載している法務局ホームページ（「不動産登記の申請書様式について」25）登録免許税の計算）をご覧ください。

登録免許税が免税される場合には、登録免許税額の記載に代えて免税の根拠となる法令の条項を記載します（相続登記の登録免許税の免税措置については、18ページの（注④）参照）。

(注⑤) 登録免許税の納付方法については、31ページ以降をご覧ください。

ださい。

○ 不動産の表示

不動産の表示	(説明1)		(説明2)
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3		
所在地	〇〇市〇〇町一丁目		
地番	2 3 番		
地目	宅地		
地積	1 2 3 ・ 4 5 平方メートル		
不動産番号	0 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2		
所在地	〇〇市〇〇町一丁目		
家屋番号	2 3 番		
種類	居宅		
構造	木造かわらぶき2階建		
床面積	1階 4 3 ・ 0 0 平方メートル		
	2階 2 1 ・ 3 4 平方メートル		

(説明1)

登記の申請をする不動産の表示を、登記事項証明書等に記載されているとおりに正確に記載します。

(説明2)

不動産番号(注)を記載した場合には、土地については、土地の所在、地番、地目及び地積の記載を、建物については、建物の所在、家屋番号、種類、構造及び床面積の記載を、それぞれ省略することができます。

〔不動産番号を記載した場合の記載例（イメージ）〕

不動産の表示	
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3
不動産番号	0 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2

(注) 不動産番号は、一筆の土地又は一個の建物ごとに付された13桁の番号で、登記事項証明書等に記載されていますが、登記申請書の作成において不動産番号の記載は任意ですので、不動産番号が分からないといったような場合には、記載は不要です。

〔不動産番号のイメージ（登記事項証明書）〕

表 題 部 (土地の表示)		調製	不動産番号
地図番号	筆界特定		1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3
所 在			
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
101番	宅地	300.00	不詳 【平成20年10月14日】
所 有 者			
特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			
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

<一般的な分譲マンション（敷地権付き区分建物）の場合>

不動産の表示	(説明1)
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 (説明2)
一棟の建物の表示	
所 在	〇〇市〇〇町一丁目23番地
建物の名称	〇〇マンション
専有部分の建物の表示	
家屋番号	〇〇町一丁目23番の301
建物の名称	301号
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	3階部分 60・12平方メートル
敷地権の表示	
符 号	1
所在及び地番	〇〇市〇〇町一丁目23番
地 目	宅地
地 積	500・00平方メートル
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1000分の35

(説明1)

登記の申請をする不動産の表示を、登記事項証明書等に記載されているとおりに正確に記載します。

(説明2)

不動産番号(注)を記載した場合は、「敷地権の種類」及び「敷地権の割合」以外の記載を省略することができます。

〔不動産番号を記載した場合の記載例（イメージ）〕

不動産の表示	
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3
敷地権の表示	
符 号	1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 0 0 0 分の 3 5

(注) 不動産番号は、一筆の土地又は一個の建物ごとに付された13桁の番号で、登記事項証明書等に記載されていますが、登記申請書の作成において不動産番号の記載は任意ですので、不動産番号が分からないといったような場合には、記載は不要です。

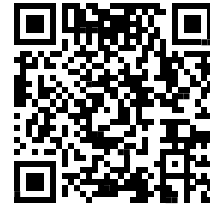
〔不動産番号のイメージ（登記事項証明書）〕

東京都特別区南都町1丁目3-1-101				全部事項証明書		(建物)
専有部分の家屋番号		3-1-101	3-1-102	3-1-201	3-1-202	
表 題 部 (一棟の建物の表示)			調製	[余白]	所在図番号 [余白]	
所 在	特別区南都町一丁目 3番地1				[余白]	
建物の名称	ひばりが丘一号館				[余白]	
① 構 造	② 床 面 積		㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階	300	60	〔令和1年5月7日〕		
	2階	300	40			
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	㎡	登 記 の 日 付	
1	特別区南都町一丁目3番1	宅地	350	76	令和1年5月7日	
表 題 部 (専有部分の建物の表示)					不動産番号 1234567890123	
家屋番号	特別区南都町一丁目 3番1の101				[余白]	
建物の名称	R10				[余白]	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積		㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	

※ 登記情報提供サービス（インターネット上で不動産の登記情報をご覧いただけるサービス（有料））もご活用ください。

法務省ホームページ「登記情報提供制度の概要について」

<https://www.moj.go.jp/MINJI/minji25.html>



(2) 添付情報（登記申請書に添付する書面）

遺産分割協議による相続登記の申請では、「添付情報」として、一般的に、登記申請書に次の書面（添付書面）を添付して法務局（登記所）に提出する必要があります。

この添付書面は、原本を添付する必要があります（コピーは不可）。

ただし、一定の場合には、その原本の還付（返還）を請求することができます（注）。

（注） 添付書面の原本の還付請求については、28ページ以降をご覧ください。

ア 登記原因を証する書面（登記原因証明情報）

(ア) 戸籍関係書類

i 被相続人（亡くなった方）の出生から死亡までの経緯が分かる戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））を添付します。これは、①相続が開始したこと（土地・建物の所有者が死亡した事実）を証明するとともに、②法定相続人を特定する（他に相続人がいないことを証明する）ために必要となるものです。

ii また、遺産分割協議の当事者である相続人全員の戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本））を添付します（注）。これは、遺産分割協議時において、その当事者が相続人の地位を有していることを証明するために必要となるものです。

（注） 被相続人（亡くなった方）が死亡した日以後の証明日のものが必要です。なお、被相続人の出生から死亡まで

の経緯が分かる戸籍関係書類と重複するものがある場合

には、重ねて同じものを添付する必要はありません。

iii なお、「被相続人の登記上の住所」が「戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））に記載された本籍」と異なる場合には、「戸籍上の被相続人」と「登記上の所有者」とが同一人であることを証明するため、次のいずれかの書類を添付します。

- ① 住民票の写し （被相続人の本籍及び登記上の住所と同じ住所が記載されているもの）
- ② 住民票の除票の写し （被相続人の本籍及び登記上の住所と同じ住所が記載されているもの）
- ③ 戸籍の附票の写し （戸籍の表示及び登記上の住所と同じ住所が記載されているもの）

iv 相続登記の手続を始めとする各種一定の手続（相続手続）を円滑に進めるため、法務局の「法定相続情報証明制度」もご利用くださ

い（30ページ以降参照）。

(1) 遺産分割協議書

遺産分割協議書には、相続人全員が印鑑証明書と同じ印（実印）を押し、その印鑑証明書（注①）を各1通添付します（注②）。

遺産分割協議・協議書の作成については、6ページ以降をご覧ください。

（注①） この印鑑証明書については、作成後3か月以内のものといった制約はありません。

（注②） 遺産分割協議を行った相続人（ただし、登記申請人である相続人を除く。）の印鑑証明書を各1通添付します。

イ 住所を証する書面（住所証明情報）

相続人（土地・建物を相続した人）全員の住民票の写し（市区町村が発行した証明書の原本）（注）を添付します。

なお、相続人の住所・氏名の記載において、住民票コードを記載した場合には、住民票の写しの添付を省略することができます（14ページ（説明3）参照）。

(注) マイナンバー（個人番号）が記載されていない住民票の写しを添付してください。

(3) 添付書面の原本の還付請求

登記申請書に添付して法務局（登記所）に提出する書面（添付書面）は、申請人がその原本を保管する必要がある場合等には、登記申請の際に、その原本の還付（返還）を請求することで、法務局（登記所）での登記申請内容の調査が完了した後、その原本の還付（返還）を受けることができます（注①）。

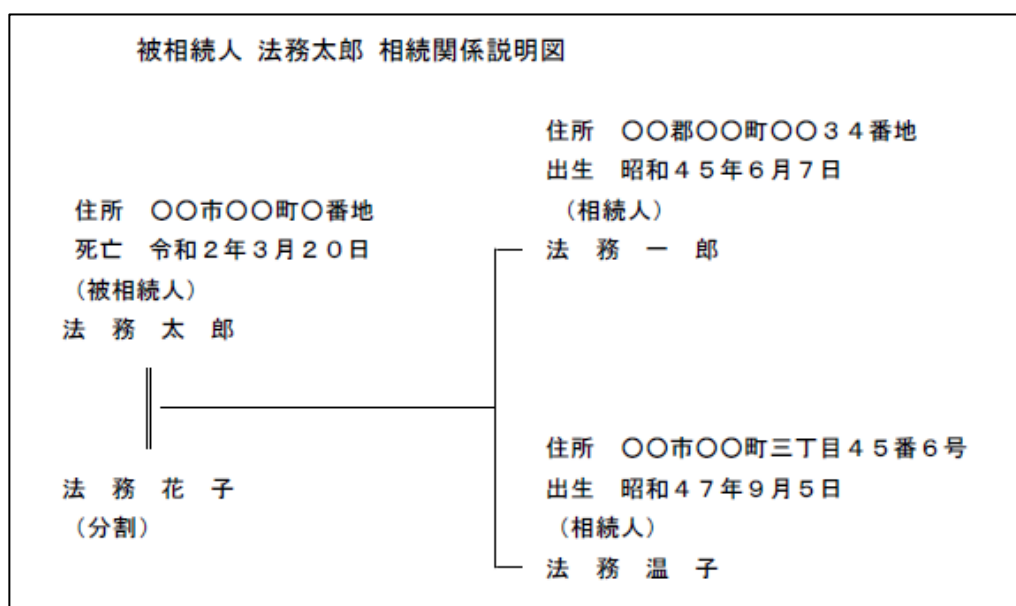
原本の還付（返還）を請求する場合には、還付（返還）を請求する添付書面のコピーを作成し、そのコピーに「原本に相違ありません」と記載の上、登記申請書に押印した申請人がそのコピーに署名（記名）押印（複数枚にわたるときは、ホチキスどめした各用紙のつづり目に契印）したものを登記申請書に添付して、原本と一緒に提出してください（注②）。別途、原本の還付（返還）の請求書を作成・提出する必要はありません。

(注①) その登記申請のためだけに作成したものや、一定の重要な書面については、その原本の還付（返還）を受けることはできません。

詳しくは、法務局（登記所）にお問い合わせください。

(注②) 相続登記の申請では、「相続関係説明図」を提出していただくことで、登記原因を証する書面（登記原因証明情報）として添付した戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））について、法務局（登記所）での登記申請内容の調査が完了した後に、還付（返還）を受けることができます。この場合には、戸籍関係書類のコピーの作成・提出は不要です。

〔相続関係説明図のイメージ（A 4 縦置き）〕



※ 「法務花子」の下にある「(分割)」とは、同人が遺産分割協議の結果、

相続財産中の不動産（登記の申請をする不動産）を相続しなかったことを意味します。

(4) （参考）法定相続情報証明制度

相続登記の申請とは別の制度として、法務局（登記所）に戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）を提出していただくことで、登記官がその一覧図に認証文を付してその写しを無料で交付する「法定相続情報証明制度」があります。

この登記官による認証文が付された法定相続情報一覧図の写しを利用することにより、相続登記の手続を始め、各種一定の手続（相続手続）において、戸籍関係書類（戸籍の記録事項証明書（戸籍謄抄本、除籍謄抄本））の束の提出を省略することができます。

相続登記の申請に先立って、この法定相続情報証明制度の利用をご検討ください。

法定相続情報証明制度については、法務局ホームページでご案内しています。

※ 法務局ホームページ

「法定相続情報証明制度」について」

https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000013.html



(5) 登録免許税の納付（免税の場合を除く。）

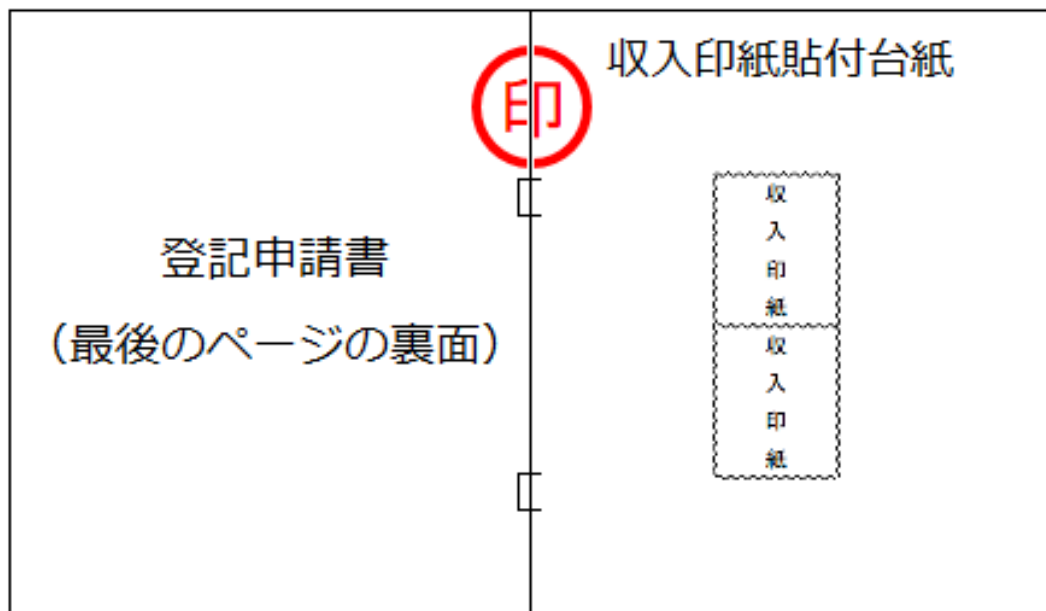
書面による登記申請では、次の方法により登録免許税を納付します。

- ① 現金を国（税務署等）に納付し、その領収証書を登記申請書と併せて提出する方法
- ② 収入印紙を登記申請書と併せて提出する方法

領収証書又は収入印紙は、登記申請書に直接貼り付けるのではなく、別の白紙（台紙）に貼り付けてこれを登記申請書とともにつづり（ホチキスどめ）、登記申請書と白紙（台紙）との間に契印をしてください（注）。

（注） 収入印紙そのものには、押印をしないでください。

〔契印のイメージ〕



5 <ステップ④> 登記申請書の提出

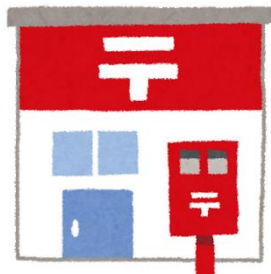
作成した登記申請書及び登記申請書に添付する書面（添付書面）を、その申請する不動産の所在地を管轄する法務局（登記所）の窓口を持参する方法又は郵送する方法により、登記の申請をします。

郵送によって登記の申請をする場合は、登記申請書及び添付書面を入れた封筒の表面に「不動産登記申請書在中」と記載の上、書留郵便により送付してください。

登記の申請先となる不動産の所在地を管轄する法務局（登記所）については、法務局ホームページでご案内しています。

※ 法務局ホームページ「管轄のご案内」

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



6 <ステップ⑤> 登記完了

法務局（登記所）での登記が完了すると、法務局（登記所）から、登記完了証及び登記識別情報通知書（登記識別情報を記載した書面）が交付されますので、これを受領することで全ての手続が完了します。

登記完了証及び登記識別情報通知書は、登記所の窓口で受領する方法又は郵送により受領する方法があります。

登記所の窓口で受領する場合は、登記申請書に押印したものと同一印鑑が必要です。

郵送により受領する場合は、宛名を記載した返信用封筒及び郵便切手（注）を登記申請書とともに提出してください。

（注） ① 登記完了証及び登記識別情報通知書の両方を受領する場合

⇒ 本人限定受取郵便（書留郵便料＋本人限定受取郵便料）

② 登記完了証のみを受領する場合（登記識別情報の通知を希望しない場合（16ページ参照））

⇒ 書留郵便（書留郵便料）

※ 本人限定受取郵便の説明や郵便料金については、日本郵便株式会社のホームページ等でご確認ください。

登記完了証及び登記識別情報通知書の再発行・再交付はできません。

※ 登記識別情報について

登記識別情報は、登記申請手続における本人確認手段の一つであり、登記名義人本人による登記申請であることを登記官が確認するため、一定の登記の申請をする際に法務局（登記所）に提供する必要がある情報です。

この登記識別情報は、申請した登記（一定の登記）が完了した後、その登記により登記名義人となった申請人に、その登記にかかる物件及び登記の内容とともに、法務局（登記所）から通知されます。

具体的には、アラビア数字その他の符号の組合せからなる12桁の符号で、不動産及び登記名義人となった申請人ごとに定められます。

登記識別情報通知書の見本は、法務省ホームページでご案内しています。

法務省ホームページ「登記識別情報通知書の様式の変更等について」

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00206.html



7 相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日から）

最後に、相続登記の新制度をご紹介します。

所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。

新ルールは、令和5年4月1日から段階的に施行されますが、令和6年4月1日からは、相続登記の申請が義務化されます。

〔相続登記の申請の義務化に関する基本的なルール〕

相続によって不動産を取得した相続人は、その不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

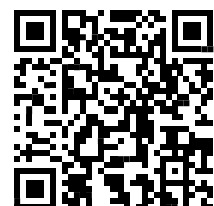
詳しくは、法務省ホームページでご案内しています。

※ 法務省ホームページ

「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）」

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

**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！**



登記申請書提出前のチェックリスト

主なチェック項目	チェック	説明箇所
1 申請先の法務局（登記所）に誤りはありませんか？	<input type="checkbox"/>	16ページ
2 登記申請書に連絡先の電話番号の記載を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	13ページ以降 (説明4)
3 登記識別情報の通知を希望しない場合に、登記申請書の該当項目の□へのチェックを忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	16ページ
4 登記申請書に申請人の押印を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	13ページ以降 (説明2)
5 登記申請書が複数枚にわたる場合、各用紙のつづり目にする契印を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	11ページ以降
6 登録免許税の納付（収入印紙の貼付）を忘れていませんか？ (登録免許税が免税の場合を除きます。)	<input type="checkbox"/>	31ページ以降
7 登記申請書と収入印紙等貼付台紙とを重ね合わせてホチキスどめ (左側の余白に2か所) していますか？ (登録免許税が免税の場合には、収入印紙等貼付台紙は必要ありません。)	<input type="checkbox"/>	11ページ以降 31ページ以降
8 登記申請書と収入印紙等貼付台紙との間にする契印を忘れていませんか？ (登録免許税が免税の場合を除きます。)	<input type="checkbox"/>	31ページ以降
9 添付書面（登記申請書に添付する書面）の添付を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	24ページ以降
10 添付書面の原本の還付（返還）を希望する場合に、その請求手続を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	28ページ以降

所有者不明土地^(※)の解消に向けて、 不動産に関するルールが大きく変わります！

※登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するともいわれています

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！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！
今なら、**相続登記の免税措置**も、拡大されています
- 相続の際、**遺産分割**をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続きは、**法務局のホームページ**をご覧ください
- 相続・登記の**専門家への相談**も、ご検討ください



新制度について
詳しくは、以下の
二次元コードか、
「法務省 所有者不明」
で検索！





令和6年から始まる義務化は、私に関係があるの？
今からできることは、あるの？

A

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日に始まりますが、それ以前の相続でも、**不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象**になります

それぞれのケースに応じ、**相続人（ご遺族）で、必要な遺産分割を行い、今のうちから、相続登記を速やかに行うこと**が、重要です

相続登記を促進する税制上の措置（100万円以下の土地の相続登記申請の免税措置等）も令和4年4月から、拡充されています

（新しい税制措置は、法務省ホームページで詳しく掲載しています）



相続登記の申請って大変じゃないの？
どのような手続きをとればいいのか？

A

不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の**法務局（登記所）に申請**して行います

手続は、①**遺言書**による相続の場合、②**遺産分割協議**による相続の場合（相続人全員で話し合いをする場合）、③**法定された割合による相続**の場合（民法に定められた相続割合で相続する場合）など、ケースにより、必要な登記や書類が異なります

必要な登記の種類は、法務省ホームページでもご案内しています

（法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」をご覧ください）



相続登記について、更に知りたいときは
どうすればいいのか？

A

- 全国の法務局では、**手続案内**を行っています（**予約制**）

（各法務局の案内はこちらに掲載しています）



- 法務局ホームページで、**手続や書式**をご案内しています

詳しくは、上記法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」の「相続登記の手続等についてお知らせします」から

- **専門家（司法書士・弁護士）に相談**したい場合は、こちら

日本司法書士会連合会のホームページ（登記相談のご案内）



日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）

