日調連発第１７０号
令和５年９月１５日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（相続登記等の申請義務化関係）（参考送付）

標記について、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

法務省民二第９２７号
令和５年９月１２日

法　務　局　長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（相続登記等の申請義務化関係）（通達）

民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第２４号。以下「改正法」という。）の施行に伴う不動産登記事務の取扱い（相続登記等の申請義務化関係。令和６年４月１日施行）については、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、相続人申告登記の申出の手続に関する不動産登記事務の取扱いについては、別に通達します。

おって、本通達中、「改正不登法」とあるのは改正法により令和６年４月１日に施行される改正後の不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）をいいます。

記

第１　本通達の趣旨

本通達は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生を予防するとともに、土地の適正な利用及び相続による権利の承継の一層の円滑化を図るための民事基本法制の見直しを内容とする改正法の施行に伴い、不動産登記事務の取扱い（令和６年４月１日から施行される相続登記等の申請義務化関係。ただし、相続人申告登記の申出の手続に関する取扱いを除く。）において留意すべき事項を明らかにしたものである。

第２　相続登記等の申請義務

１　基本的義務

(1)　不動産の承継について遺言がされていない場合の申請義務

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた（改正不登法第７６条の２第１項前段）。

当該申請義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができることとされ（改正不登法第７６条の３第１項。以下同項の規定による申出を「相続人申告登記の申出」という。）、当該申請義務の履行期間内に相続人申告登記の申出をした者は、当該申請義務を履行したものとみなすこととされた（改正不登法第７６条の３第２項）。

(2)　不動産の承継について遺言がされていた場合の申請義務

改正不登法第７６条の２第１項前段の規定による申請義務については、遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とすることとされた（改正不登法第７６条の２第１項後段）。

したがって、所有権の登記名義人による遺言がされていた場合において、当該遺言により不動産の所有権を取得した者が相続人であるときは、当該相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請する義務を負うこととなる。具体的には、遺言の内容が、相続人に対する遺贈であった場合には、改正不登法第７６条の２第１項後段の規定による申請義務が生ずることとなり、遺産の分割の方法の指定として遺産に属する特定の財産を共同相続人の一人又は数人に承継させる旨の遺言（特定財産承継遺言）であった場合には、同項前段の規定による申請義務が生ずることとなる。

これらの申請義務についても、当該申請義務の履行期間内に相続人申告登記の申出をした者は、当該申請義務を履行したものとみなすこととされた（改正不登法第７６条の３第１項・第２項）。

２　遺産分割が成立した場合の申請義務

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により法定相続分（民法（明治２９年法律第８９号）第９００条及び第９０１条の規定により算定した相続分をいう。以下同じ。）の割合に応じた所有権を取得した者は、当該所有権を取得したことを知った日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請する義務を負うが、これに加えて、相続の開始後に遺産の分割があったときには、当該遺産の分割によって所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請する義務を負うこととされた（改正不登法第７６条の２第１項前段）。この遺産分割が成立した場合の申請義務については、次の点に留意する必要がある。

(1)　法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割が成立した場合の追加的申請義務

法定相続分での相続登記（所有権の移転の登記）がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産分割の日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた（改正不登法第７６条の２第２項）。

(2)　相続人申告登記の申出後に遺産分割が成立した場合の追加的申請義務

相続人申告登記の申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したとき（改正不登法第７６条の２第１項前段の規定による登記がされた後に遺産の分割によって所有権を取得したときを除く。）は、当該遺産の分割の日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた（改正不登法第７６条の３第４項）。

３　代位による申請や官公署の嘱託により登記がされた場合の申請義務

代位者その他の者の申請又は嘱託により、改正不登法第７６条の２第１項、第２項又は第７６条の３第４項の規定による登記がされた場合には、所有権の移転の登記の申請義務について規定する当該各項の規定を適用しないこととされた（改正不登法第７６条の２第３項、第７６条の３第５項）。

４　過料

改正不登法第７６条の２第１項若しくは第２項又は第７６条の３第４項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、１０万円以下の過料に処することとされた（改正不登法第１６４条）。

５　経過措置

改正不登法第７６条の２の規定は、その施行日（令和６年４月１日）前に所有権の登記名義人について相続の開始があった場合についても適用することとされた。

この場合において、当該施行日前に所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日又は当該施行日のいずれか遅い日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた。

また、遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者についても同様に、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日又は当該施行日のいずれか遅い日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた。

さらに、法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産分割の日又は当該施行日のいずれか遅い日から３年以内に、その所有権の移転の登記を申請しなければならないこととされた（改正法附則第５条第６項）。

第３　過料事件の手続

１　裁判所への通知（過料通知）

(1)　登記官は、改正不登法第７６条の２第１項若しくは第２項又は第７６条の３第４項の規定による申請をすべき義務に違反して改正不登法第１６４条の規定により過料に処せられるべき者があることを職務上知ったときは、これらの申請義務に違反した者に対し相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告（以下「申請の催告」という。）し、それにもかかわらず、その期間内にその申請がされないときに限り、

遅滞なく、管轄地方裁判所にその事件を通知（以下「過料通知」という。）しなければならないこととされた（不動産登記規則等の一部を改正する省令（令和５年法務省令第３３号）による改正後の不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号）第１８７条第１号）。

(2)　申請の催告は、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達の記録を行う方法（申請義務に違反した者が外国に住所を有する場合にあっては、これらに準ずる方法を含む。）により別記第１号様式の催告書を送付してするものとし、当該催告において定めた期限内に登記の申請がされた場合又は当該催告の後に「正当な理由」がある旨の申告がされ、登記官において後記３のとおり確認した結果、「正当な理由」があると認めた場合には、過料通知を行わない。

(3)　過料通知は、別記第２号様式の通知書に関係書類を添えて行うものとし、過料通知をした場合には、不動産登記事務取扱手続準則（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号当職通達）第１１７条の規定に基づき、各種通知簿（同準則第１８条第６号）に所定の事項を記載するものとする。

２　登記官が申請の催告を行う端緒

登記官は、次に掲げるいずれかの事由を端緒として、改正不登法第７６条の２第１項若しくは第２項又は第７６条の３第４項の規定による申請をすべき義務に違反したと認められる者があることを職務上知ったときに限り、申請の催告を行うものとする。

①　相続人が遺言書を添付して遺言内容に基づき特定の不動産の所有権の移転の登記を申請した場合において、当該遺言書に他の不動産の所有権についても当該相続人に遺贈し、又は承継させる旨が記載されていたとき

②　相続人が遺産分割協議書を添付して協議の内容に基づき特定の不動産の所有権の移転の登記を申請した場合において、当該遺産分割協議書に他の不動産の所有権についても当該相続人が取得する旨が記載されていたとき

３　登記官による正当な理由の確認

前記第２の４の「正当な理由」の有無についての判断は、前記１(2)

の催告書において、「正当な理由」がある場合にはその具体的な事情を申告するよう求めた上で、当該申告内容その他一切の事情を総合的に考慮して行うものとする。

なお、相続登記等の申請義務の履行期間内において、次の①から⑤までのような事情が認められる場合には、それをもって一般に「正当な理由」があると認められる。もっとも、これらに該当しない場合においても、個別の事案における具体的な事情に応じ、申請をしないことについて理由があり、その理由に正当性が認められる場合には、「正当な理由」があると認めて差し支えない。

① 相続登記等の申請義務に係る相続について、相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合

② 相続登記等の申請義務に係る相続について、遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の間で争われているために相続不動産の帰属主体が明らかにならない場合

③ 相続登記等の申請義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合

④ 相続登記等の申請義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成１３年法律第３１号）第１条第２項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合

⑤ 相続登記等の申請義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合

別記第１号（不動産登記規則第１８７条第１号関係）

日記第　　号
令和　　年　　月　　日

殿

何市区郡何町村大字何字何何番地
法務局　　出張所
登記官　　職印

催　　告　　書

下記１の不動産について、不動産登記法第７６条の　第　項の規定による登記の申請をすべき義務に違反していると思われますので、下記２に定める期限までに当該不動産を管轄する登記所に相続等による所有権の移転の登記の申請をするよう催告します（不動産登記規則第１８７条第１号）。

なお、不動産登記法第１６４条に規定する「正当な理由」がないのに期限までに登記の申請がされない場合には、不動産登記規則第１８７条第１号に基づき、貴殿を不動産登記法第１６４条の規定により過料に処せられるべき者として裁判所に通知することとされています。

おって、登記の申請をしていないことにつき、「正当な理由」がある場合は過料の適用対象とはなりませんので、「正当な理由」がある場合には、下記３の「申告欄」にその具体的な事情を記載し、当該事情を裏付ける資料とともに、登記所に持参又は返送してください。

記

１　登記の申請をすべき不動産

土地又は建物の別	所在	地番又は家屋番号	所有権の登記名義人

2　登記の申請をすべき期限

3　登記の申請をしていないことにつき「正当な理由」がある場合は、その具体的な事情

（申告欄）
申告欄記入者氏名： 申告欄記入年月日：

※　（申告欄）には「正当な理由」についての事情をできるだけ具体的に記載してください（当該事情を別用紙に記載しても構いませんが、その場合には、本催告書の写しを併せて提出してください。）。また、当該事情を裏付ける資料を併せて提出してください。

※　相続登記等の申請義務の履行期間内において、次の①から⑤までのような事情がある場合には、一般に「正当な理由」があると認められます。また、「正当な理由」があると認められるのは、これらの事情がある場合に限られるものではありませんので、これら以外にも具体的な事情があれば記載してください。

①　相続登記等の申請義務に係る相続について、相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合

②　相続登記等の申請義務に係る相続について、遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の間で争われているために相続不動産の帰属主体が明らかにならない場合

③　相続登記等の申請義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合

④　相続登記等の申請義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成１３年法律第３１号）第１条第２項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合

⑤　相続登記等の申請義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合

別記第２号（不動産登記規則第１８７条第１号関係）

通 知 第　　号
令和　　年　　月　　日

地方裁判所　御中
支部

法務局　　出張所
登記官　　職印

通　　知　　書

下記のとおり過料に処せられるべき事件を発見したので、不動産登記規則第１８７条第１号の規定により通知します。

記

１　違反者の氏名・住所

２　該当法条
□　不動産登記法第７６条の２第１項
□　不動産登記法第７６条の２第２項
□　不動産登記法第７６条の３第４項

３　申請をすべき不動産に係る不動産所在事項

４　違反の事実を認定した理由・経緯

５　違反者に対し、申請をすべき旨を催告するとともに、不動産登記法第１６４条に規定する「正当な理由」がある場合にはその具体的な事情を申告するよう求めた催告書が到達した日

６　催告において定めた申請期限

7　「正当な理由」がある旨の違反者からの申告の有無

8　「正当な理由」が認められないと思われる理由

9　関係書類

□　上記３の不動産に係る登記事項証明書
□　上記４の違反の事実を証する資料
□　登記官が違反事実を把握した登記申請書及び添付書類の写し
□　その他資料（　　）
□　上記５及び６に係る催告書の写し
□　上記５及び６に係る催告書が到達した日を証する資料
□　上記７の申告の内容が記載された文書の写し
□　その他参考資料（　　）

以上

（注）違反の事実を認定した理由・経緯については、該当法条が、不動産登記法第７６条の２第１項である場合には同項の「自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日」について、同条第２項である場合には同項の「遺産分割の日」について、同法第７６条の３第４項である場合には同項の「遺産分割の日」について具体的に記載する。