



## 4月1日施行開始の改正法について

新年度がスタートしました。ここ数年検討されてきた所有者不明土地問題に関連する民法・不動産登記法の一部が4月1日に、さらに4月27日には相続土地国庫帰属法が施行されます。相続登記義務化関係の改正についてはさらに1年後の令和6年4月1日の施行開始です。

4月1日に施行されたのが、民法の隣地使用权、ライフラインの設備の設置・使用权、共有物の変更・管理に関する見直し、所在等不明共有者がいる場合の変更・管理、裁判による共有物分割の明文化、所在等不明共有者の不動産の持分の取得・持分の譲渡、所有者不明土地・建物管理制度の新設、管理不全土地・建物管理制度の新設その他の多岐にわたる変更や制度の新設になります。

いずれも従来法律では対処しづらかったり、判例等により補充されていた部分を明文化したりなどにより、便利な制度にされたものです。

以下に主なものを紹介させていただきます。一部のみです。

### 1 ライフラインの設備の設置・使用权

他の土地に設備を設置しなければ電気・ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置する権利を有することを明文化しました。

### 2 管理不全土地・建物管理制度の新設

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分を可能としました。

### 3 共有における軽微の変更の新設

「形状又は効用の著しい変更を伴わない」変更であれば、持分の価格に従ってその過半数で決することができる。具体的には、砂利道をアスファルト舗装にするとか建物の外壁、屋上の防水工事などが該当します。

### 4 相続人に対する遺贈による所有権移転

登記権利者である相続人が単独で申請することができることとされました。

令和5年4月

司法書士法人アスネット 代表特定社員 寺町 敏美

～相続登記の義務化に向けて～  
法務省より『マスタープラン』が公表されました！！

令和6年4月1日より始まる（開始まで1年を切りました。）『相続登記の義務化』にあたり、先ごろ法務省より【「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」】（令和5年3月22日付）が公表されました。

『マスタープラン』概要は以下のとおりです。

＜相続登記の申請義務化の内容【令和6年4月1日施行】＞

- 相続で不動産を取得した相続人に対し、取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請を義務付ける。正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象。施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（猶予期間あり）。
- 相続人が申請義務を簡易に履行できるよう、負担の軽い新たな手続（相続人申告登記）を創設する。

＜相続登記の申請義務化に向けて進める環境整備＞

- 相続登記が放置されやすい価額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4年4月1日～令和7年3月31日）
- 利用者目線で相続登記の申請手続や必要な資料等を案内する冊子「登記手続ハンドブック」を法務局ホームページで公開
- 全国の法務局で電話・ウェブ会議・対面による相続登記の手続案内の実施や専門資格者団体と連携した相談先情報の提供
- 相続人申告登記の申出手続は、相続人本人も申出が可能となるよう、相続登記の申請手続と比較して、簡略化したものとする。
  - ・ 書面による方法に加え、負担の軽いオンラインによる方法を認める。  
単純な相続の事案では、ウェブ上で申出を完結することができるものにしていく。
  - ・ 申出に必要な添付情報として、戸籍関係を必要とする範囲を限定する。  
提供の負担を軽減する方策（添付省略等）の導入も、併せて検討していく。

＜申請義務化の運用方針の決定＞

- 国民の自発的登記申請を促しつつ法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する。  
省令・通達を早期に定めて公表予定
- 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施する。催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない。
- 相続登記の申請をしないことに「正当な理由」があると認められる類型を明示。  
「正当な理由」
  - ① 相続人が極めて多数に上る場合
  - ② 遺言の有効性等が争われる場合
  - ③ 重病等である場合
  - ④ DV被害者等である場合
  - ⑤ 経済的に困窮している場合ただし、上記の「正当な理由」に該当しない場合でも登記官が個別事情を丁寧に確認して判断する。

＜相続登記の申請義務化に向けた周知・広報＞

- 住民に身近な自治体、専門資格者団体、福祉・経済団体等と連携し、一段ときめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施



相続登記の申請義務化に伴う必要な対応・その期限も示されました。

A. 令和6年4月1日より前に、相続が開始（＝被相続人が死亡）している場合

ケース① 不動産を相続したことを知っている（遺言なし）

**必要な対応**

- (1) ・相続人の中で遺産分割協議がまとまっている → 遺産分割の結果に基づく相続登記  
【期限：令和9年3月31日までに】

**必要な対応**

- (2) ・当分の間、遺産分割を行う予定がない → 相続人申告登記  
【期限：令和9年3月31日までに】  
・遺産分割がまとまりそうにない（争いがある） プラス  
遺産分割の結果に基づく相続登記  
(相続人申告登記後、遺産分割がまとまった場合)  
【期限：遺産分割の日から3年以内】

ケース② 遺言により不動産を取得したことを知っている

**必要な対応**

- 遺言内容に基づく相続登記 【期限：令和9年3月31日までに】

B. 令和6年4月1日以降に、相続が開始（＝被相続人が死亡）した場合

ケース① 不動産を相続したことを知っている（遺言なし）

**必要な対応**

- (1) ・相続人の中で遺産分割協議がまとまっている → 遺産分割の結果に基づく相続登記  
【期限：不動産の相続を知った日から3年以内】

**必要な対応**

- (2) ・当分の間、遺産分割を行う予定がない → 相続人申告登記  
【期限：不動産の相続を知った日から3年以内】  
・遺産分割がまとまりそうにない（争いがある） プラス  
遺産分割の結果に基づく相続登記  
(相続人申告登記後、遺産分割がまとまった場合)  
【期限：遺産分割の日から3年以内】

ケース② 遺言により不動産を取得したことを知っている

**必要な対応**

- 遺言内容に基づく相続登記 【期限：遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内】

(注) 不動産の相続に関する典型的なケースにおいて通常想定される対応を示しています。

## 『無料相談会』開催のお知らせ

当法人にて休日無料相談会を下記のとおり開催します。  
事前予約制のため、希望される方は、当方へ電話又はメールにてご予約ください。  
また、お知り合いの方で相談会参加ご希望の方がおられましたら、お気軽にご連絡  
下さい。

開催日： 令和5年4月22日（土）  
場 所： 司法書士法人アスネット 事務所  
時 間： 各回最大50分  
① 午前10時～ ② 午前11時～ ③ 午後1時～  
④ 午後2時～ ⑤ 午後3時～ ⑥ 午後4時～



◇司法書士

相続に関する法律問題、遺言、成年後見、不動産登記全般 など

## NPO 法人不動産の承継を成功させる会の紹介

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、一級建築士、不動産鑑定士、税理士、行政書士、社会保険労務士、中小企業診断士等、土地建物に関するプロフェッショナルで構成。「土業のネットワーク」を足がかりにワンストップサービスの実現に向けて、全員一丸となって邁進しています。参加方法は、NPO 法人のホームページ <https://www.f-shokei.or.jp> をご覧ください。お待ちしております。



☆ NPO法人不動産の承継を成功させる会 不動産承継セミナー開催 ☆

5月20日(土)14:00～16:40 名古屋国際センター4F 第3研修室にて。

詳細については司法書士法人アスネットまでお問い合わせください。

『講演1 国際結婚の相続ケース』

『講演2 賃貸経営、このままでいいですか?』

発行者 〒464-0821 名古屋市千種区末盛通五丁目13番地 本山駅すぐ上



司法書士法人アスネット

司法書士 寺 町 敏 美 (代表特定社員)

司法書士 山 田 桂 (代表特定社員)

司法書士 寺 町 紘 人 (特定社員)

TEL 052-762-5064 FAX 052-762-5079

E-mail [tsm-tera@gol.com](mailto:tsm-tera@gol.com)

ホームページ <http://www.asnet-gr.com>