

特集

相続登記は 「相続人の義務」になります!

コラム 知ってるようで知らない法律のコトバ

連載 世界の偉人に学ぶ! アンリ・ファールブル

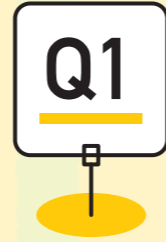
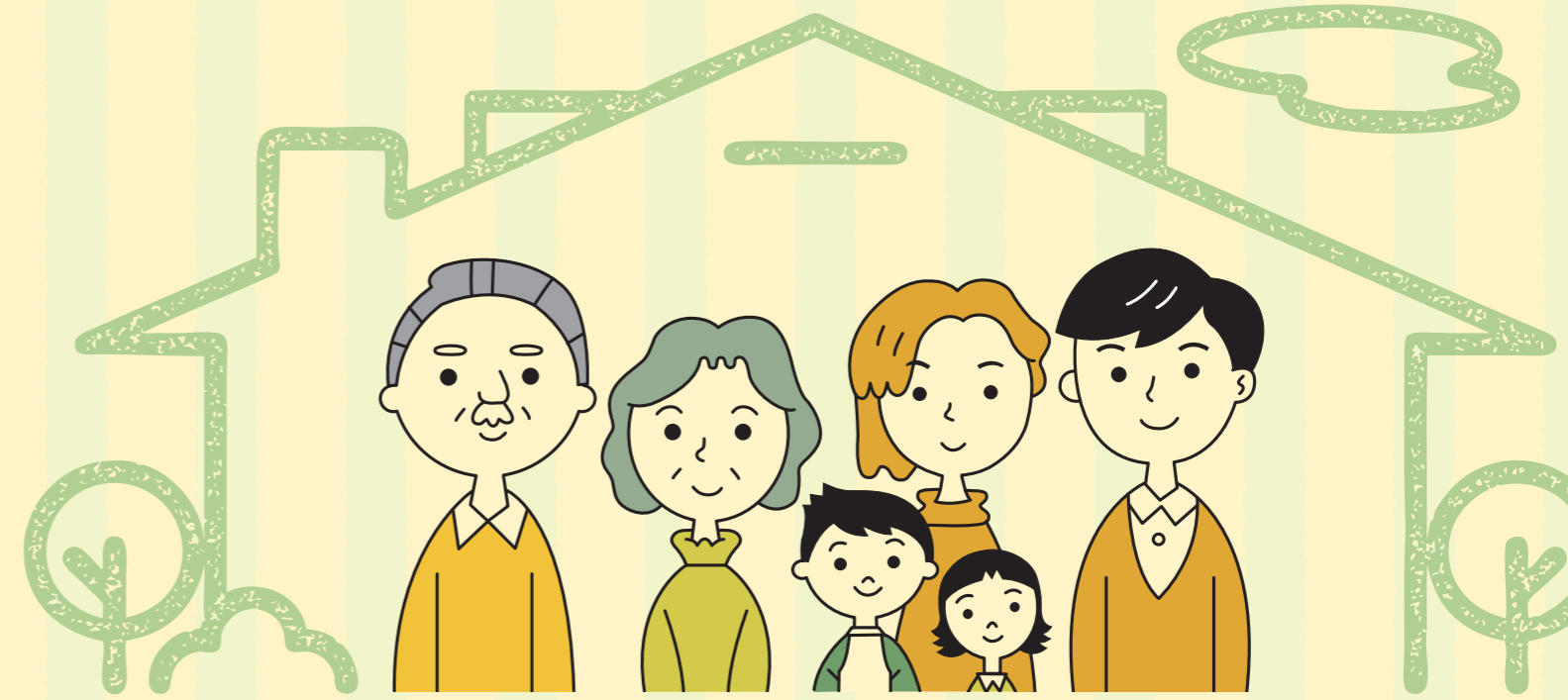
Q&A 司法書士なんでも相談室

- ・将来、息子に事業をバトンタッチするには?
- ・一方的に商品を送付された場合、支払義務は?

お父ちゃん
大変だよ!

相続登記って
なんだっけ?





今までずっと義務じゃなかったのに、どうして義務化されるの？

A 所有者不明土地が増えているから。九州の面積が多い!

一番大きな理由は、「この土地・家屋は誰のものか」が不動産登記簿を見てもわからない「所有者不明土地」が、日本中で増え続けていることです。所有者不明土地が増えると、所有者と連絡が取れないために公共事業が進まなくなったり、空き地や空き家となつて景観や治安が悪化したりするなど、さまざまな問題が起きます。

相続登記を行わないと、所有者が変更したことを第三者に証明できないため、売買が困難になったり、賃貸の際に支障が出たりします。しかし、少子高齢化で人口減少が進み、売ったり貸したりするのが難しいような土地・家屋も増えてきました。そうすると、手間やお金をかけてまで相続登記をしたくない、という人も増えてしまっています。

平成28年度の調査によると、全国の所有者不明土地の面積は約410万ヘクタール。これは、九州本島の面積を上回ります。このままだと今後もさらに増え続けるため、事態を重くみた政府は法制化に動いたのです。



相続登記は「相続人の義務」になります!

「相続登記」をご存じですか? 土地や家屋の所有者が死亡して相続が発生したときに、名義人を変更する手続きです。

「この土地・家屋は誰のものか」をはっきりさせておく、という重要な手続きですが、現在法律上は義務付けられていません。

しかし今春の法改正で、相続登記の義務化が決まりました。

罰則も設けられ、不動産を相続したら、必ず相続登記をしなければなりません(令和6年頃から)。

そこで今回の特集では、この「相続登記の義務化」について、司法書士が皆さんの疑問や不安にお答えします。

相続登記の手続き

相続登記の手続きは、以下のような流れで行います。個人で行うことも可能ですが、必要書類を集めるだけでもかなりの手間と時間がかかる場合が多いので、「自分でするのは大変」「よくわからない」という場合は、司法書士にご相談ください。

一般的に必要な書類

- ① 被相続人の出生から死亡時までのすべての戸籍謄本
- ② 相続人全員の戸籍謄本(抄本)
- ③ 不動産を相続する人の住民票の写し
- ④ 対象不動産の登記簿謄本等
- ⑤ 対象不動産の固定資産評価証明書等
- ⑥ 遺産分割協議書
- ⑦ 相続人全員の印鑑証明書
- ⑧ 相続人全員の実印

※⑥⑦⑧は遺産分割の協議をする場合に必要となります。
※遺言書がある場合は必要書類が変わります。

①被相続人の出生から死亡時までのすべての戸籍謄本を集める

戸籍は、本籍地の市区町村役場で請求できます。ただし、相続関係をもれなく確認するために、被相続人の出生から死亡までの連続した戸籍謄本および除籍謄本等が必要です。結婚による分籍や転籍の他、平成6年の戸籍のコンピュータ化による改製などで、ほとんどの人の戸籍は複数にわたっているため、それぞれの時点での本籍地の役場に請求して集めなければなりません。

②戸籍を読み解いて、相続人を確定する

家族が知らされていなかった子や養子がいることが判明することもあります。
相続人全員に戸籍謄本(抄本)や印鑑証明書も提出してもらいます。

③遺産分割協議書を作成し、相続人全員に署名押印してもらう

必要書類の③(↓相続人の居住地の市区町村役場)④(↓お近くの法務局)⑤(↓不動産の所在地の市区町村役場)等も集め、すべての必要書類をまとめて申請します。

④相続登記の申請書を作成し、管轄法務局に提出



司法書士

Q2

いつから義務化されるの？

A 令和6年(2024年)頃と思われます。

義務化を定めた法律には、施行期日として「公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日」とあります。令和3年4月に公布されたので、令和6年4月までには義務化が始まる、ということですね。

なお、相続登記の他に、所有権の登記名義人の氏名・住所に変更があった場合の変更登記も義務化されます。こちらは、令和8年頃に始まる予定です。



Q4

遺産分割でもめて、期限内に誰が相続するか決まらない場合はどうすればいい？

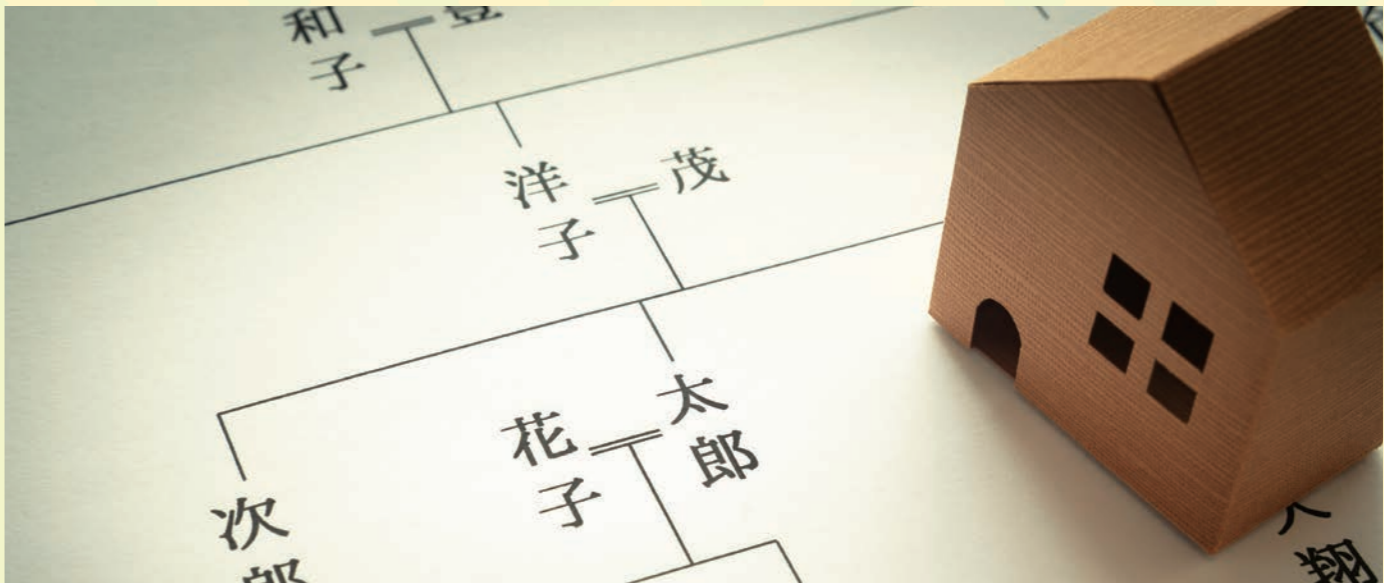
A 新制度の「相続人申告登記」を利用しましょう。

例えば、子ども3人が実家の不動産を相続した場合、誰かが引き継いで住むのか売って現金で分けるのか、意見が分かれて決着がつかないことがありますね。逆に、売るのも貸すのも難しい老朽化した実家を誰も引き受けたくない、というケースもあるでしょう。どうしても3年以内に決着をつけて相続登記をするのは難しいそうだと、いう場合は、義務化と同時に新しく設けられる予定の「相続人申告登記(※)」を利用しましょう。

これは、まだ新しい所有者は決まっていなくても、とりあえず「相続が発生したこと」を法務局に申告して登記しておく、という相続登記の予告信号のような制度です。相続人のうちの1人が代表して申告することができます。これを出しておけば、相続登記を待つてもらえます。

ただし、あまり引き延ばして、子どもの誰かが死亡して配偶者や孫の代に引き継がれるようなことになると、さらに話がこじれかねません。なるべく早い決着を目指しましょう。

※「相続人申告登記」は仮称です。法律上の正式名称ではありません。



Q5

「相続人申告登記」をすれば、相続登記はしなくてもいいの？

A いいえ。相続登記は必要です。

「相続人申告登記」は、あくまで「相続登記の予告信号」なので、遺産分割で所有権を取得したら、相続登記が必要です。遺産分割の日から、3年以内に相続登記をしてください。

また、「相続人申告登記」は相続人の1人が申告できますが、相続登記はその1人だけではできません。従来通り、法定相続人全員の戸籍謄本などが必要になるため、全員の協力が必要です。



Q3

期限や罰則があるってホント？

A はい。「3年以内」「10万円以下の過料」と定められています。

期限に関しては、「相続の開始(＝所有者が亡くなった日)」と「所有権を取得したこと」の両方を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが、義務付けられます。なぜ2つの要件があるかというと、例えば、「不動産の所有者だった叔父が亡くなった、他の相続人が全員相続放棄をしたため、自分に回ってきた」というような場合、死亡日からの期限設定では不公平になるためです。また、「親が自分の知らない山林を所有していた」ということが後から判明するようなケースもあります。

罰則としては、正当な理由なく相続登記の申請を怠ると、10万円以下の過料が課されることになっています。



Q6

義務化の前に相続した不動産は、相続登記しなくても罰則はない？

A いいえ。適用対象になります。

相続登記の義務化は、施行前に所有者が亡くなった相続にもすべて遡って適用されます。そのため、今すでに相続登記が未了の不動産があるという方は、すぐに行動しましょう。まだ義務化までしばらくあるし、と思ってそのままにしていると、すぐに時間は経ってしまいます。また、相続登記の手続きは、時間が経つほど面倒になるケースがほとんどです。自分だけではどうしていいかわからない、という場合は、司法書士に相談してください。

Q7

**自宅の相続登記をしたか
記憶がないけど、
固定資産税の請求書が
来ているから大丈夫？**

A 必ずしもそうとは
言えません。

実は、固定資産税は登記簿のデータに基づいて請求されているわけではないのが現状です。現在は相続登記が義務ではないので、登記簿の名義人変更の情報に頼っていると、徴税が滞る可能性があるからです。不動産の所有者が亡くなると、市区町村の固定資産税係は独自に調査をして、その住所に住んでいる親族などから納税者を特定して請求書を送ります。そのため、相続登記が済んでいなくても固定資産税は滞りなく払っている、というケースが珍しくないのです。

相続登記をしたかどうか
確かめたい、という場合は、お近くの法務局で登記簿を確認するか、オンラインの「登記情報提供サービス」を利用しましょう。



**●東京23区内の不動産の
相続人は注意！**

今回の相続登記の義務化とは別に、東京都(23区内)では、令和3年4月から「現所有者申告制度」が始まっています。土地・家屋の所有者が亡くなって3か月以内に相続登記ができない場合は、所在地の区にある都税事務所、現所有者(相続人など)の氏名や住所等を申告する「現所有者申告書」を提出する必要があります。正当な理由なく申告を怠った場合には罰則もありますので、注意してください。

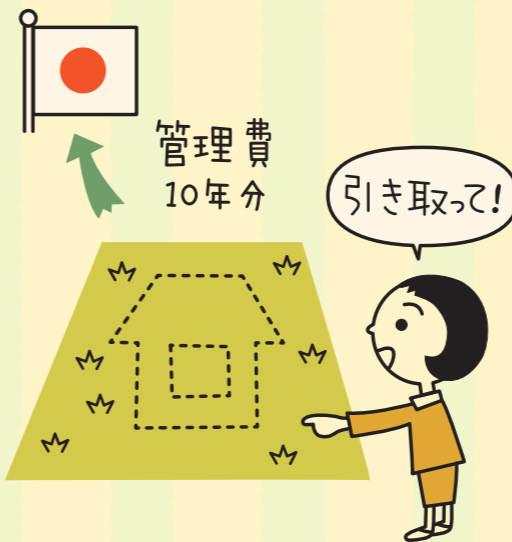


Q8

**誰も欲しがらない土地を
国が引き取ってくれる
制度ができるってホント？**

A はい。ただし、
いろいろな制約があります。

法務大臣の承認を受けて土地の所有権を国庫に帰属させる制度で、令和5年頃にスタートする予定です。ただし、承認を受けるためには、「土地の上に建物がないこと」、「担保権または使用収益を目的とする権利が設定されていないこと」、「通路その他の他人による使用が予定されていないこと」などのさまざまな要件を満たす必要があります。また、10年分の管理に要する費用を納付する必要があります。



司法書士からのアドバイス

**「相続登記の義務化」で
慌てないために
今からやっておきたいこと**



司法書士

① 親族間で情報を共有する

相続は、人生でそう何度も経験することではありませんから、いざ起こると慌てたり困ったりするのは当然です。それを少しでも減らすためには、日ごろから夫婦や親子の間で、相続について話し合っておくことが一番。「死後のことなど縁起でもない」と思いがちですが、不動産をはじめとした財産の情報を共有し、話し合っておくことはとても大事です。それによって、死後に法務局などからの連絡で「え、お父さんそんなところに別荘を持っていたの!？」と知って慌てるというような、残された方の困惑や手間を避けることができます。

② 遺言書をつくる

日ごろは仲の良い親族でも、遺産の分配では話がまとまらずにもしやしてしまう可能性があります。相続登記の義務化にあたって「相続人申告登記」という猶予制度がつけられるほど、遺産分割でもめて決着がつかないことは多いのです。死んでしまってからでは残念ながら仲裁にも入れ

③ 不動産の登記を確認する

「そもそも、自宅の登記がどうなっているのかよくわからない」という方は、意外に多いものです。特に、代々子孫が引き継いで住んでいる土地・家屋は、相続登記をしなくても日常生活に問題は生じないことが多いので、調べてみたら数代前の人の名義のままになっていた、というケースも珍しくありません。また、相続登記を済ませたつもりでいても、私道や共用のゴミ捨て場の存在を忘れていたり、隣家との境界が変更された部分が反映されていなかったり、というようなことも枚挙にいとまがありません。この機会に、売買時の契約書や権利書、相続時の書類などの所在を確認してみましょう。法務局やオンラインで、登記簿の情報を確認するのもいいですね。なお、権利書を失くして困ったり、何をどうしていいかわからない、というときには、司法書士に相談してください。

相続登記で困ったら

「相続登記
相談センター」へ!

司法書士は、相続登記に関する手続きの代理はもちろん、手続きに必要なとなる戸籍の収集や遺産分割協議書の作成など、さまざまなお手伝いをいたします。何か困ったこと、知りたいことがあれば、まずは「相続登記相談センター」にお電話ください。最寄りの司法書士会をご案内し、予約の上で無料相談を受けていただくことができます。お近くの司法書士の紹介も可能です。



■「相続登記相談センター」
全国统一フリーダイヤル

いさんのなやみに
0120-13-7832

平日10:00~16:00
※年末年始、お盆期間を除きます

司法書士 なんでも相談室



身の回りで起こるトラブルや悩み事。法律の専門家なら、解決のためのアドバイスができることがあります。このコーナーでは、皆様のお悩みに司法書士が答えていきます。

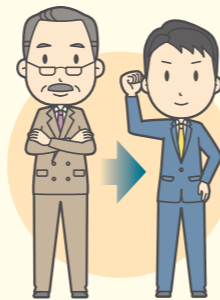
Q1

中小企業のオーナーです。将来、息子に事業をバトンタッチするにはどんな準備が必要ですか？

A 一口に「親族内承継」と言っても、会社の規模や状況によって最適な手法は千差万別です。いずれにしても、後継者の選定と育成、他の親族や従業員への周知、株式や事業資産引き継ぎへの備えなど、できるだけ早いうちから準備をすることが重要です。

事業承継は、会社の経営権の承継のみならず、従業員の雇用を含めた事業全体の将来計画や、経営

者個人の財産の承継にも関連します。司法書士などの専門家にご相談ください。司法書士は、会社の事業承継問題に関するアドバイスを行い、会社の登記はもちろん、オーナーが高齢になった際の成年後見業務、贈与・遺言、不動産の相続登記など、幅広い法的サービスを提供して、経営者をサポートしています。



Q2

事前に何の連絡もなく、一方的に健康食品が送られてきました。中には、10万円の請求書が入っており、受け取ったら支払義務があると書いてありましたが、どうしたらいいのでしょうか。

A 注文や契約をしていないにもかかわらず一方的に商品を送りつける、いわゆる「送りつけ商法（ネガティブ・オプション）」ですね。

今年、特定商取引法の改正があり、令和3年7月6日から、届いた商品は直ちに処分が可能になりました。処分した商品については、事業者から金銭を請求されても支払う義務はないので、応じないよう

にしましょう。また、誤って支払った場合でも返還を請求できます。司法書士は、代金の返還請求について少額訴訟などで対応しますので、困ったときはご相談ください。



知ってるようで知らない

法律のコトバ

法律で使われる言葉って、日本語のはずなのにわかりにくい!と思うことはありませんか? 「えっ、何言ってるの?」となりがちな法律用語を、わかりやすく解説します。

— 第3回 —

CASE

【契印と割り印】

司法書士:これが先方に送る内容証明の書類です。ここに契印を押してください。

Aさん:「けいいん」? 何を押しればいいんですか?

司法書士:Aさんのハンコを、この綴り目のところに押してください。

Aさん:ああ、割り印ですね。

司法書士:いえ、見た目は似ていますが、これは契印です。役割とか押し方が違うんですよ。

Aさん:え??? 何が違うんですか?



<解説>

複数の書類にまたがってハンコを押す、という点では、契印も割り印も同じに見えますが、それぞれ役割が違うので、押し方も違います。

「契印」は、複数枚にわたる書類がひとつながりになっていることを証明するものです。例えば、Aさんが送った内容証明を、相手が真ん中の1枚を抜き取って破棄したり改ざんしたり、ということを防ぐ目的なので、綴り目にまたがるようにハンコを押します。

一方「割り印」は、複数ある書類が同一の内容であることを証明するものです。例えば、契約書をつくって契約相手と自分が1部ずつ持つようなときに、どちらかの書類が改ざんされたり不正

にコピーされたりということを防ぐ目的なので、2つ以上の書類にまたがるようにハンコを押すことで、関連性を示します。

なお、契印にしろ割り印にしろ、複数の書類にまたがってハンコを押す作業は、慣れないとなかなか難しいものです。もし失敗して、印影が欠けたりかすれたりしてしまった、という場合でも、慌てなくて大丈夫。契印や割り印は前記のような役割なので、印影が完全でなくても、他の書類と合致していることがわかれば問題はありませぬ。それでもどうしても気になる、やり直したい、というときは、失敗した箇所はそのままにして、その隣にもう一度しっかり押してくださいね。



東京司法書士会
公認キャラクター
しほたん



東京司法書士会の活動

司法書士制度 150周年を迎えます

司法書士は、明治5年(1872年)8月3日、「司法職務定制」の策定により、「証書人」(公証人の前身)「代言人」(弁護士の前身)と並ぶ専門職「代書人」として誕生しました。

来年、司法書士制度150周年を迎えることから、日本司法書士会連合会は、司法書士制度150周年記念事業および相続登記促進事業として「相続登記相談センター」全国統一フリーダイヤルを開設しました。ぜひご利用ください。



■「相続登記相談センター」 全国統一フリーダイヤル

いさんのなやみに
0120-13-7832

平日10:00~16:00
※年末年始、お盆期間を除きます

東京都不動産鑑定士協会と 意見交換

東京司法書士会は7月14日、公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会との友好協定に基づくキックオフミーティングを開催しました。友好協定は、不動産に深く関わる士業同士、国民に対するサービスの向上を目指して締結されたものです。今回は、感染拡大防止対策の観点で人数を絞りながらも意見交換を実施。今後も両会で連携を図っていきます。



東京都不動産鑑定士協会 佐藤麗司朗会長(左)、
当会 野中政志会長(右)

「東京司法書士会」の 書を掲示

人気アニメ「鬼滅の刃」でキャラクター名などの文字を担当された書家、綱紀榮泉氏の揮毫による「東京司法書士会」の書が、当会受付付近に掲示されました。また、同書を用いたオンライン会議のバーチャル背景用壁紙を、当会ホームページで配信する予定です。ご興味のある方はぜひダウンロードしてください。



アニメ同様、力強い文字です



壁紙イメージ



司法書士ミニヒストリー

司法書士のルーツは、江戸時代に農民が訴訟を起こすときに手助けをし、書類の作成や手続代行も行って「公事宿(くじやど)」と考えられています。江戸の昔から必要とされてきた「いざというときのサポート役」は、今の司法書士にしっかりと受け継がれています。

今回の表紙

喜多川歌麿 青楼十二時「未ノ刻」
(せいりゅうじゅうじとき ひつじのこく)

©公益財団法人アダチ伝統木版画技術保存財団



ファール口 faro 2021 autumn vol.54 / 2021年10月12日発行

発行元:東京司法書士会
〒160-0003 東京都新宿区四谷本塩町4-37
TEL:03-3353-9191

発行責任者:安藤剛史
編集人:池谷昌亮 佐藤マリン 星寛志 手代木美保
制作:株式会社一粒舎 印刷:柳本印刷株式会社

偉人 世界の に学ぶ!

ピンチをチャンスに変える考え方

挫折、失敗、絶望。生きていれば誰しも「もうダメかも」と思うような瞬間があるかもしれない。そんなときは、偉人がヒントをくれる。どん底を乗り越え、偉業を成し遂げた彼らの考え方に学んでみよう。

今回の名言

「大切なのは
じつと耐え忍ぶこと。
そして自分で考えること」
— アンリ・ファーブル



アンリ・ファーブル
1823年生まれ。14歳で肉体労働に従事するも、特待生として師範学校に入学し、教員免許を取得。その後、教師をしつつ、独学で物理、数学、自然科学を学んで数多くの論文を発表。30歳で学士号、31歳で博士号を取得。ライフワークとした昆虫の研究を『昆虫記』としてまとめた。

昆虫学者アンリ・ファーブルの『昆虫記』は、誰もが一度は触れたことがあるだろう。ファーブルは、日本ではよく知られている偉人の一人だが、生誕地のフランスでは意外にも知名度が低いという。日本は植物が豊かで、多くの種類の昆虫が生息している。短歌や俳句では、虫の声について詠まれた作品も多い。日本人にとって、虫の存在は思いのほか身近なようだ。母国のフランスでは、虫ばかりに執心するアウトローとして扱われていたようだが、周囲から理解されないことにファーブルは慣れていた。もともとは小学校や中学校で教師をしていたファーブル。教鞭を執るかたわら昆虫の研究をしていたが、いつも虫ばかり触っていたので、同僚からは「ハエ」とあだ名をつけられて、馬鹿にされていた。一方、生徒からは人気のある教師だったようだ。ファーブルは、昆虫や植物の話を授業に盛り込み、自然の中で学ぶ楽しさを伝えた。そこには、こんな思いがあった。「わたしの生徒の多くは、いずれも田舎からやってきている。自分の土地が何でできているか、そして植物は何かから栄養をとっているかを教えてやらなければならない」

ファーブルは過去に昆虫に救われた経験を持つている。父が事業に失敗したことが原因で、14歳のときに一家離散。食事も宿泊場所も自分で用意しなければならなくなった。「日々のパンにも困ることになり始めた。人生は恐ろしい地獄になった」土木作業員として働き始めたファーブルを励ましたのが、地面でたくましくうごめく昆虫たちだった。その恩返しをするべく、ファーブルは教師の職を得ると、猛勉強をして、周囲に蔑まれながらも、昆虫の研究に励んだのである。世界的ベストセラーとなる『昆虫記』第1巻の原稿を書き上げたのは、54歳のときのことだ。ついに、ファーブルは好きなだけ昆虫を研究できる環境を手に入れる。今回の名言にあるように、ファーブルは苦難に耐えながらも思考を深め、自分だけの道を切り拓くことに成功した。

ファーブル的結論
辛苦が信念を磨き上げる

著述家。ベストセラー シリーズ『さんねんな偉人伝』『さんねんな歴史人物』(学研プラス)のほか、『企業として見た戦国大名』(彩図社)など、偉人や名言をテーマに著作多数。最新刊『偉人名言迷言事典』(笠間書院)では偉人100人の言葉と人生を1冊にまとめた。書籍の監修や、大学での講義も行う。

東京司法書士会では無料法律相談を実施しています

※新型コロナウイルス感染拡大等の影響により、予告なく変更となる場合があります。あらかじめご了承ください。

一人で悩まず、
司法書士に
ご相談ください

公認キャラクター
しほたん



遺言のことを
聞きたい

相続の問題で
困っている

友人との
お金の貸し借りで
困っている

会社をつくりたいけど
どうしよう

クレジット・サラ金の
問題で悩んでいる

不動産の
名義変更をしたい

成年後見制度を
使うには？

弟と
遺産争いに…

隣家と境界線で
トラブルに



電話で
相談したい



会って
相談したい



もめごとを
当事者同士で
解決したい

司法書士
ホットラインに
お電話ください

昼 10:00~15:45



平日(月~金曜)

☎03-3353-2700

夜 17:00~19:45



水・木曜(祝日除く)

☎042-540-0663

2カ所の相談センターが
あります。まずは、
電話でご予約ください

四谷

東京司法書士会総合相談センター

新宿区四谷本塩町4-37
(JR四ツ谷駅から徒歩4分)

電話予約はこちら

☎03-3353-9205

平日 9:00~12:00/13:00~17:00

※男性相手には話しにくい悩み事の場合などは、女性司法書士への相談を希望することもできます(女性の方のみ)。電話予約の際に、その旨お伝えください。

立川

三多摩総合相談センター

立川市曙町2-34-13
オリンピック第3ビル202-A
(JR立川駅から徒歩6分)

電話予約はこちら

☎042-548-3933

平日 10:00~16:00

調停センター「すてっき」
で、司法書士が
お手伝いします

裁判ではなく、話し合いによる
解決をめざします

日常生活の中で起こる親族や近隣住人などのトラブルは、できれば裁判ではなく、今後の付き合いのことも考えて、当事者同士の話し合いで解決したいもの。でも、当事者だけでは感情的になってしまったり、法律の専門知識がなくて話し合いが進まない、そんな場合は調停センター「すてっき」で、司法書士がお手伝いをします。

お問い合わせ・予約はこちら

☎03-3353-8844

平日 9:00~12:00/13:00~17:00



まずはお電話
ください！

※新型コロナウイルスの影響により、当面の間、面談による無料法律相談は規模を縮小して実施しております(詳細は東京司法書士会ホームページにてご確認ください)。電話による無料法律相談(司法書士ホットライン)をご利用ください。面談による無料法律相談の規模縮小期間中は、受付電話番号を増やして対応しております。上記番号が繋がらない場合は、下記にお電話ください。

☎03-3353-2703

平日(月~金曜) 10:00~15:45



東京司法書士会

<https://www.tokyokai.jp/>

視覚障がいの方の
ための音声コード
(Uni-Voice)です

