

今回は、相続手続のうち、不動産の相続登記について解説します。

1. 不動産の相続登記

被相続人名義の不動産について名義変更を行う場合には、その不動産の所在地を管轄する登記所（地方法務局）で相続を原因とする所有権移転登記申請を行います。

なお、相続登記には、不動産の固定資産税評価額の0.4%相当額の登録免許税が課されます。

不動産の相続登記のための必要書類	問い合わせ先
所有権移転登記申請書	不動産の所在地を管轄する登記所
固定資産評価証明書	
被相続人の戸籍謄本（出生から死亡まで）及び相続人全員の戸籍謄本（抄）本。 なお、被相続人及び相続人の戸籍謄本等に代えて、「法定相続情報証明書」によることができます。	
被相続人の住民票の除票（又は戸籍の附票）	
不動産を相続する人の住民票。 なお、法定相続情報一覧図に、相続人の住所が記載されている場合には、住民票は不要です。	
委任状（司法書士に依頼）	
《遺産分割協議による場合》 遺産分割協議書、相続人全員の印鑑証明書	
《遺言による場合》 遺言書、検認調書（公正証書遺言以外の場合）、受遺者の印鑑証明書	

● 遺言書による不動産の相続登記

	(相続人に対して) 相続させる	(相続人以外の者に) 遺贈する	
		遺言執行者がいる場合	遺言執行者がいない場合
登記義務者	相続人による単独申請	遺言執行者	遺言者の相続人全員
印鑑証明書	不要	遺言執行者の印鑑証明書 (発行後3か月以内のもの)	相続人全員の印鑑証明書 (発行後3か月以内のもの)
受遺者の住民票	要	要	要
登録免許税	固定資産税評価額×4/1000	固定資産税評価額×20/1000	固定資産税評価額×20/1000
登記済権利証又は登記識別情報	不要	要	要

2. 所有者不明土地の発生を予防するための方策

所有者不明土地の発生を予防するなどのために、民法や不動産登記法などが改正され、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が、令和3年4月21日に可決成立し、令和6年度までに施行されます。

所有者不明土地の発生を予防するための仕組みとして、①相続登記の申請の義務化等、②住所変更登記の義務化、③相続登記をしやすくするための方策、④登記所が住民基本台帳ネットワークシステムから所有権の登記名義人の死亡情報や氏名及び住所の変更情報を取得するための仕組みなどが改正されます。

なお、個人が、名義変更登記を行う場合には、氏名及び住所の情報に加えて、生年月日等の情報提供も義務化されましたが、登記簿には記録されず、法務局内部で管理することとしています。死亡情報を取得した登記所では、職権で、所有権の登記名義人について、死亡していることを示す符号を表示することができることとしました。

また、所有者不明土地の発生を抑制する方策として、①土地所有権の放棄を認める制度の創設、②遺産分割の期間制限の創設などが行われました。

以上のほか、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みとして、①共有関係にある所有者不明土地を利用する方策、②所有者不明土地の管理を合理化する方策、③隣地所有者による所有者不明土地を利用する方策などの見直しが行われます。

(文責：山本和義)