

平成30年（2018年）7月に「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）」と「法務局における遺言書の保管等に関する法律（平成30年法律第73号）」が成立したことにより相続に関するルールが大きく変わりました。

変更した主な事項（不動産登記に関係のあるもの）は次のとおりです。施行は、平成31年（2019年）1月13日から段階的に施行されます。

- ① 自筆証書遺言の方式緩和（令和元年（2019年）1月13日施行）
- ② 法務局における自筆証書遺言の保管制度の創設（令和2年（2020年）7月10日施行）
- ③ 遺留分制度の見直し（令和元年（2019年）7月1日施行）
- ④ 配偶者居住権の新設（令和2年（2020年）4月1日施行）

そのほかに、法定相続情報証明制度が平成29年5月29日からスタートしました。

本書は、前回の改訂から7年が経過しておりますので、これらの問題に対応できる改訂が必要であると感じていたところですが、この度、改訂する機会を与えていただきましたので、これに応えるべく努力しました。

本書は平成19年に初版が発行されましたが、当初は、法務局の若手職員を念頭に執筆されたものです。したがって、一般の読者向けの類書と異なり、法令、先例等が検索できるように記載されています。しかし、最近では、一般の方も自ら相続登記をするケースが多くなりましたので、それに対応すべく一般の方にとってわかりにくいところも丁寧に説明を試みましたので、従前よりも使いやすくなったものと自負しております。

本書が多くの方々に利用され、相続登記の申請が促進されることを願っております。

終わりに、本書の発行までに株式会社日本法令の八木正尚氏には大変お世話になり、なんとか改訂版を出せることになったことを感謝しております。

なお、本書の執筆にあたりましては、元東京法務局登記官の玉山一男氏のご協力を得ました。記して御礼申し上げます。

令和元年9月

日本法令不動産登記研究会

第1章 相続登記手続の概略

1 相続登記は誰でもできるか？	16
2 相続登記手続の概要	17
1 相続の開始	17
2 登記事項証明書での確認	17
3 遺言書の有無の確認	17
4 遺産分割による相続	18
5 法定相続分による相続	18
6 どの登記所に申請するのか	18
7 登記の申請方法	19
8 登記の申請時期	20
9 登記完了までの流れ	20
10 登記完了後	20
11 相続登記の効力	21

第2章 相続法の基礎知識

1 相続はいつ開始するのか	24
1 自然死亡	24
2 失踪宣告	25
3 認定死亡	27
4 同時死亡の推定	27
2 相続の開始場所	29
3 相続人	29
1 相続人の種類と順位	29
2 養子	29
3 特別養子の要件	30
4 相続順位	31

5	胎児について	32
6	代襲相続	34
7	二重相続資格者の相続分	37
4	相続欠格と相続人の廃除	38
1	相続欠格	38
2	廃除	39
5	相続の承認と放棄	41
1	相続の承認または放棄をすべき期間	41
2	相続の承認または放棄の撤回および取消し	42
3	単純承認	43
4	限定承認	43
5	相続放棄	47
6	相続分	50
1	遺言による相続分の指定・遺産分割の方法の指定	50
2	法定相続分	51
3	特別受益者の相続分	56
4	寄与分と特別寄与分	57
5	相続分の譲渡	59
7	遺留分	61
1	遺留分権利者	61
2	遺留分の割合	61
3	遺留分額の算定	62
4	遺留分侵害額の請求	63
5	遺留分侵害額請求権の消滅	63
6	遺留分の放棄	64

第3章 戸籍の見方

1 はじめに	66
1-1 戸籍が新たに編製される原因	67
1-2 新戸籍に記載される事項	74
1-3 相続人の現戸籍は相続開始後に発行されたものが必要	75
1-4 相続欠格者である旨は戸籍には記載されない	75
2 戸籍の仕組み	75
1-1 様式	76
3 戸籍謄本の取得	80
1-1 戸籍謄抄本はどこで取得するのか	80
1-2 請求できる人	80
1-3 郵送による請求方法	81
4 相続登記に必要な戸籍・除籍謄本	81
1-1 子と配偶者が相続人の場合	82
1-2 直系尊属と配偶者が相続人の場合	82
1-3 兄弟姉妹と配偶者が相続人の場合	82

第4章 法定相続情報証明制度

1 相続証明書に代わる法定相続情報一覧図	94
1-1 法定相続情報証明制度の申出の概略	94
1-2 法定相続情報証明書を取得するメリットはあるのか？	94
1-3 申出から交付までの手続	95
1-4 申出をすることのできる人	96
1-5 代理人になれる人	96
1-6 管轄登記所	97

2	申出に必要な書類	98
1	必ず必要な書類	98
2	必要となる場合がある書類	100
3	申出書の作成	101
3	一覧図の作成	102
1	一覧図に記載する事項	102
2	一覧図の写しの交付	106
3	再交付の申出	107
	■申出書の見本	109
	■再交付の申出書の見本	110
	■委任状の見本	111
	■一覧図見本 1（代襲相続人がいる場合）	112
	■一覧図見本 2（配偶者と兄弟姉妹が相続人の場合）	113

第5章 登記手続の基礎知識

1	登記事項証明書について	116
1	はじめに	116
2	登記事項証明書の取得	116
3	登記事項証明書の請求方法	117
4	登記事項証明書の交付請求書に記載する事項	118
2	管轄登記所	120
1	どこの登記所に登記の申請をするのか	120
2	管轄の確認はホームページで	121
3	登記の申請方法	121
1	申請人	121
2	オンライン申請と書面申請	121
3	申請書の作成方法	122
4	申請書等のつづり方	123

4	申請書の記載事項	124
5	添付情報	131
1	相続を証する情報および登記原因証明情報	132
2	相続を証するとは	132
3	住所証明情報	137
4	代理権限証明情報	137
5	固定資産評価証明書	137
6	登録免許税	138
1	課税価格の計算方法	138
2	登録免許税の計算方法	140
3	登録免許税の納付方法	140
7	登記識別情報の通知	141
1	登記識別情報の通知の受領方法について	141
2	代理人が登記識別情報を受領する場合	142
3	登記識別情報が通知される人	142
8	同一の申請書で申請できる場合	143

第6章 相続登記の前に

1	住所変更の登記をする	146
1	不動産を共有している場合	146
2	住所変更の登記	147
1	申請書見本 登記名義人住所変更登記（共有者の住所が変更した場合）	148
2	氏名変更の登記をする	150
2	申請書見本 登記名義人氏名変更登記（共有者の氏名が変更した場合）	151
3	申請書見本 登記名義人住所、氏名変更登記（共有者の住所と氏名が変更した場合）	153

第7章 遺産分割による相続登記

1 相続登記のほとんどは遺産分割協議による	156
1-1 遺産分割の手続き	156
1-2 遺産分割協議の方法	158
1-3 遺産分割協議の当事者	158
2 遺産分割の効力	164
3 遺産分割協議書の作り方	164
1-1 用紙について	164
1-2 当事者	164
1-3 契印	166
1-4 遺産分割協議書は返却されるのか	166
4 申請書見本 夫が単独で所有していた不動産を妻が単独で相続する場合	169
■相続関係説明図の見本	172
■遺産分割協議書の見本	173
5 申請書見本 1人が遺産分割によって相続登記をする場合（代理人による申請）	175
■委任状の見本	177
6 申請書見本 夫が単独で所有していた不動産を妻と子が共同相続する場合	178
■遺産分割協議書の見本	180
7 申請書見本 夫が単独で所有していた不動産を妻と子が共同相続する場合（子の1人が未成年の場合）	181
■遺産分割協議書の見本（未成年の子がいる場合）	183
8 申請書見本 夫と妻が共有していた不動産を妻が相続する場合	184
■遺産分割協議書の見本	187
9 申請書見本 夫と妻が共有していた不動産を妻と子が相続する場合（共同相続人の1人が代理して申請する場合）	188
■遺産分割協議書の見本	190
4 父親が死亡した後、母親も死亡した場合	192
1-1 子が複数いる場合	192
1-2 子が1人の場合	193
10 申請書見本 父親の死亡後、その相続登記をしないうちに母親も死亡した場合（代理人による申請）	196
■相続関係説明図の見本	198

■遺産分割協議書の見本	199
■遺産分割協議証明書の見本	200
5 数次に相続が開始した場合	201
1 最終の相続人に直接登記ができる場合	201
2 最終の相続人に直接登記ができない場合	202
11 申請書見本 父名義の不動産を長男が単独で相続したが、その旨の登記をしないうちに長男も死亡した場合	203
■相続関係説明図の見本	205
■遺産分割協議書の見本	206
6 共同相続登記後に遺産分割協議をした場合	207
12 申請書見本 共同相続の登記後に遺産分割協議をした場合	209
■委任状の見本	212
■遺産分割協議書の見本	214

第8章 遺言による相続登記

1 遺言とは	218
1 遺言の法的性質	218
2 遺言事項	219
3 遺言能力	219
4 共同遺言の禁止	220
2 遺言の種類	221
1 普通方式	221
2 特別方式	225
3 遺言の効力	227
4 遺言の撤回	227
5 法務局における遺言書の保管	228

6 遺言執行者の権限	231
------------	-----

13 申請書見本 遺言書に基づく相続	233
■遺言書の見本（自筆証書遺言）	235
■遺言書の見本（自筆証書遺言・目録付き）	237
■別紙目録見本	238

第9章 法定相続による相続登記

1 はじめに	240
2 相続分	240
3 登記の申請人	241
4 添付情報	242
5 登録免許税	243

14 申請書見本 法定相続分に基づく相続（共同相続人全員からの申請）	244
■相続関係説明図の見本	246
15 申請書見本 法定相続分に基づく相続（共同相続人の1人からの申請）	247
16 申請書見本 法定相続分に基づく相続（代理人からの申請）	249
■委任状の見本	251
17 申請書見本 法定相続分に基づく相続（特別受益者がいる場合）	253
■特別受益証明書（相続分のないことの証明書）	255
■特別受益証明書（相続分のないことの証明書）未成年者の母が作成する場合	255
■相続関係説明図の見本	257
18 申請書見本 法定相続分に基づく相続（相続放棄者がいる場合）	258
■相続関係説明図の見本	260
19 申請書見本 共同相続登記前に相続人の1人が相続分の譲渡を受けた場合	261
■相続分譲渡証明書の見本	263
■相続関係説明図の見本	263
■委任状の見本	264

20 申請書見本	死亡者の1人が共同相続人である場合	265
----------	-------------------	-----

第10章 配偶者居住権

1	配偶者居住権とは	268
2	配偶者短期居住権	273

第11章 遺贈による登記

1	受遺者	276
2	遺贈義務者	276
3	包括遺贈	276
4	特定遺贈	277
5	登記の申請人	278
6	登録免許税	279

21 申請書見本	遺贈（遺言執行者が選任されている場合）	280
----------	---------------------	-----

22 申請書見本	遺贈（相続人が登記義務者となる場合）	283
----------	--------------------	-----

■委任状の見本		286
---------	--	-----

第12章 建物の表題登記（相続人が申請する場合）

1	はじめに	290
1	建物を新築したら建物表題登記をしなければならない	290
2	表題登記は土地家屋調査士に依頼するのが無難	290
3	表題登記を申請する前に所有者が死亡した場合	290

2	被相続人名義で登記をする方法	291
3	建物を相続した人の名義で登記をする方法	291
4	登記手続	292
1	添付情報	292
2	建物図面・各階平面図の作成方法	293
3	登録免許税	294
23	申請書見本 建物の表題登記（相続人の名義でする場合）	294
	■各階平面図の見本	296
	■建物図面の見本	297

第13章 建物の保存登記

1	はじめに	300
2	保存登記をする前に所有者が死亡した場合	300
1	被相続人の名義で保存登記をする方法	301
2	相続人名義で保存登記をする方法	302
24	申請書見本 建物の保存登記（相続人の名義でする場合）	303
	■委任状の見本	306

第14章 抵当権の抹消と相続

1	抵当権設定登記が残っている場合	310
1	抵当権設定登記が抹消されていない場合	310
2	抹消登記に必要な書面（添付情報）	310
2	抵当権が消滅した後に所有者が死亡した場合	312
1	相続による所有権移転登記がしてある場合	312
2	相続による所有権移転登記をしていない場合	312

3	所有者が死亡した後に抵当権が消滅した場合	313
4	抵当権者が死亡している場合	313
1	抵当権者が死亡する前に抵当権が消滅している場合	313
2	抵当権者が死亡後に抵当権が消滅した場合	314
25	申請書見本 抵当権抹消 (抵当権消滅後に所有者が死亡した場合)	315
26	申請書見本 抵当権抹消 (所有者が死亡した後に抵当権が抹消した場合)	318

第15章 相続人の不存在と登記

1	相続人不存在とは	322
2	相続財産法人	322
3	相続財産管理人	323
4	相続人の搜索と清算の開始	323
5	相続人の搜索の公告	324
6	権利を主張する人がいない場合	324
7	特別縁故者の相続財産分与の申立て	324
8	残余財産の国庫への帰属	325
9	共有者の1人が相続人なくして死亡した場合	325
27	申請書見本 相続財産法人名義にする場合	329
28	申請書見本 特別縁故者への移転の場合	331
	■委任状の見本	333

●凡 例

法令等の略語

法	不動産登記法（平成16年 6 月18日法律第123号）
令	不動産登記令（平成16年12月 1 日政令第379号）
規則	不動産登記規則（平成17年 2 月18日法務省令第18号）
準則	不動産登記事務取扱手続準則（平成17年 2 月25日法務省民二第456号法務局長、地方法務局長あて法務省民事局長通達）
戸籍規則	戸籍法施行規則（昭和22年12月29日司法省令第94号）
登録免税法	登録免許税法（昭和42年 6 月12日法律第35号）
家事法	家事事件手続法（平成23年 5 月25日法律第52号）
家事規則	家事事件手続規則（平成24年 7 月17日最高裁判所規則第 8 号）
旧民法	民法（明治31年 6 月21日法律第 9 号）
保管法	法務局における遺言書の保管等に関する法律（平成30年法律第73号）

民事月報 法務省民事局発行の月刊誌

改訂先例・通達集 『改訂版実務に役立つ不動産登記先例・通達集』（日本法令）
新しい相続法 『一問一答 新しい相続法』（商事法務）

登記研究 株式会社テイハン発行月刊誌

通達等については、たとえば、「昭和41年 2 月21日民三第172号第三課長回答
[『登記研究』222号]」と記載し、『登記研究』の222号に登載されていることを示した。

第 1 章

相続登記手続の概略



1 相続登記は誰でもできるか？

よく聞かれることは、「相続登記は私でもできますか？」という質問です。この質問の中には、二つの意味があると思います。

一つは、司法書士または弁護士等による資格者代理人に依頼しなければいけないのかということです。申請する不動産を相続した相続人白らが申請することは法令上なんら制限ありません。また、司法書士または弁護士のような資格者代理人に依頼しなくても、たとえば相続人のうちの一人が他の相続人の代理人となり登記申請をすることもできますし、知り合いを代理人として登記申請をすることもできます。

もう一つは、素人でも簡単にできるかどうかということです。登記の内容によって一概にはいえませんが、簡単な相続登記であれば初めて登記申請をする人でもできます。本書は、一般の方でも自ら相続登記ができるよう、わかりやすく解説したものです。しかし、たとえば、高齢者の方が亡くなった後、しばらくの間、相続登記をしていなかったような場合には、新たな相続が開始したりして相続関係が複雑なものになっているケースが多いので、そのような複雑なものは、司法書士に依頼するのが無難でしょう。また、相続登記をする前提として、土地の分筆の登記、建物の表題の登記をするような場合には、土地家屋調査士に依頼した方がよい場合もあります。とりあえず、できるところまで自分でやってみるのもよいでしょう。また、登記所の「登記手続案内」で相談することもできます。

ただし、登記所の「登記手続案内」は予約制となっておりますので、予め電話予約をしてから行くのがよいでしょう。その際には、相続する不動産の最新の「登記事項証明書」を持参することをお勧めします。予約方法は法務局のホームページを参照してください。

それでは、相続登記の流れをざっと見てみることにします。詳細な手続きは各章に譲ります。

2 相続登記手続の概要

1 相続の開始

相続は、人の死亡によって開始します（民法882条）。死亡した人のことを「被相続人^{ひそうぞくじん}」といいます。たとえば、お父さんが亡くなった場合には、お父さんが被相続人で、その妻や子が相続人となります。

2 登記事項証明書での確認

相続登記の手続きを始める前に、その不動産がどのように登記されているかを確認しておきましょう。そのためには、登記所で「登記事項証明書」を取得しておくことをおすすめします。たとえば、父の名義だと思っていた不動産が祖父の名義のままであったり、旧い抵当権の設定登記が残っていたということもあります。

「登記事項証明書」は、全国どこの登記所において誰でも交付の請求をすることができます。交付の請求方法は、登記所の窓口での請求、郵送による請求のほか、インターネットでも請求することができます。

3 遺言書の有無の確認

相続が開始した場合、確認していただきたいのは、遺言書があるかどうかです。遺言書があれば、遺言書に従った相続をするのが原則だからです。平成元年（東京都内は昭和56年）以降に作成された公正証書による遺言書の有無については、公証役場（「公証人役場」ともいう）に照会することができます。照会する公証役場はどこでもかまいませんので、最寄りの公証役場に問い合わせてください。

遺言書が自筆証書遺言または秘密証書遺言のように公正証書遺言以外の

遺言書の場合には、家庭裁判所の検認の手続きが必要となります（民法1004条1項）。また、それらの遺言書が封印されている場合には、家庭裁判所の開封の手続きが必要となりますので（同条3項）注意してください。

ただし、法務局で保管された自筆証書遺言については裁判所の検認が不要となりますが、その実施時期は令和2年（2020年）7月10日からです。

公正証書による遺言書の場合には、これらの手続きは不要です（同条2項、3項）。

遺言書がある場合

- 自筆遺言証書・秘密遺言証書 → 家庭裁判所で検認・開封
- 公正証書 → 家庭裁判所の検認・開封は不要

遺言書がない場合

- 遺産分割協議で相続人を決める
- 法定相続分による

4 遺産分割による相続

遺言書がない場合には、誰がどの遺産を相続するかを決めることになります。一般的には、相続人全員で遺産分割協議をして、誰が何を相続するかを決めることが多いでしょう。

5 法定相続分による相続

遺言書もなく、遺産分割協議もしていない場合には、法定相続分によって相続登記をすることができます。

6 どの登記所に申請するのか

登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局、地方法務局、支局、

出張所が扱います（法6条1項）。「登記所」という名称を有する国家機関はないのですが、不動産・商業の登記に関する事務を担当する法務局、地方法務局、支局、出張所のことを「登記所」といいます。

登記所の管轄区域は、行政区画すなわち市区町村またはその区域内の町もしくは^{あざ}字の区域を基準として法務大臣が定めています（法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則4条、5条）。

7 登記の申請方法

登記の申請方法には、書面申請とオンライン申請がありますが、申請人はいずれの方法によっても申請することができます。

(1) 書面申請の場合

書面申請の場合には、次の方法があります。本書は書面申請による方法を中心に解説しています。

- ① 申請書と添付情報を管轄する登記所の窓口へ持参する方法
- ② 申請書と添付情報を管轄する登記所へ郵送等によって送付する方法
郵送の場合には、書留郵便または民間事業者による信書の送達に関する法律2条6項に規定する一般信書便事業者もしくは同条9項に規定する特定信書便事業者による同条2項に規定する信書便の役務であって、当該信書便事業者において引受けおよび配達の記録を行うものによって送付します（規則53条1項）。レターパックプラスで郵送すると便利です。

なお、申請書等を送付する場合には、申請書等を入れた封筒の表面に不動産登記申請書が在中する旨を明記します（同2項）。

(2) オンライン申請の場合

オンライン申請の場合には、次の方法があります。

なお、オンライン申請の方法の詳細については法務局のホームページをご覧ください。

- ① オンラインで申請情報と添付情報を送信する方法
- ② 申請情報はオンラインで送信するが、添付情報は管轄する登記所に持参または郵送等によって送付する方法

8 登記の申請時期

相続登記の申請時期については制限がありませんが、なるべく早めに申請するのがよいでしょう。相続登記をしないでそのままにしておくと、相続人の一部の人が死亡するなどして、手続きが複雑になる場合があります。また、相続登記の申請に必要な書面の保存期間が経過して取得できなくなることもあります。

9 登記完了までの流れ

登記の申請をすると、登記所では申請の受付、申請書の調査、登記記録への記録（記入）、校合の順序で処理され、登記完了予定日までに登記が完了します。その間、申請書等に不備がある場合には、申請人または代理人に連絡して申請の補正を促します。もし、補正に応じない場合または補正ができない内容のものであれば、申請は却下されるか取下げを促されます。

10 登記完了後

登記が完了すると、登記識別情報通知書（通知を希望しない場合等を除く）、登記完了証が通知されます。また、還付を希望した添付書面も還付されます。これらの書面は、登記所の窓口で受領することもできますし、郵便によって受領することもできます。

窓口で受領する場合には、申請人または登記申請の代理人が出頭しますが、その際には申請書に押印した印鑑と身分証明書が必要となります。登記の申請後に、登記識別情報通知書の受領について委任を受けた代理人は、