

## はしがき

令和元（2019）年に本書の3訂版が発行され、その後今日まで相続登記について多くの改正が行われました。主な改正点は次のとおりです。

- ① 相続登記の申請が義務化されたこと
- ② 相続人申告登記が制度化されたこと
- ③ 受遺者が相続人の場合には、遺贈の登記の単独申請が可能となったこと
- ④ 相続した土地を国庫に帰属させる制度ができたこと

その他、旧姓併記が可能となったこと、所有権の移転の登記を申請する場合には、申請人である所有者は検索用情報を申請書に記載することとなったこと、所有権の登記名義人（所有者）の住所氏名の変更登記の申請が義務化（令和8年4月1日施行）されたことなどがあります。

したがって、これらの変更に対応するために本書の改訂版を発行することとなりました。

本書は、当初は法務局の若手職員を念頭に企画されたものですので、必要な法令、条文、通達等も検索しやすいように記載していますので、根拠となる条文等を確認することも容易にできます。また、最近では、一般の方が登記申請する事例も増えていますので、一般の方でもわかりやすく解説することに努めました。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います。

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4訂版刊行の運び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、元東京法務局港主張所統括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7年8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	被相続人の所有する不動産の確認	17
3	登記事項証明書での確認	18
4	遺言書の有無の確認	18
5	遺産分割による相続	19
6	法定相続分による相続	19
7	どこの登記所に申請するのか	20
8	登記の申請方法	20
9	登記の申請時期	21
10	登記完了までの流れ	21
11	登記完了後	22
12	相続登記の効力	22

## 第2章 相続法の基礎知識

1	相続はいつ開始するのか	26
1	自然死亡	26
2	失踪宣告	27
3	認定死亡	29
4	同時死亡の推定	29
2	相続の開始場所	31
3	相続人	31
1	相続人の種類	31
2	養子	31
3	特別養子の要件	32
4	相続順位	33

5	胎児について	34
6	代襲相続	36
7	二重相続資格者の相続分	39
4	相続欠格と相続人の廃除	40
1	相続欠格	40
2	廃除	41
5	相続の承認と放棄	43
1	相続の承認または放棄をすべき期間	44
2	相続の承認または放棄の撤回および取消し	45
3	単純承認	45
4	限定承認	46
5	相続放棄	49
6	相続分	52
1	遺言による相続分の指定・遺産分割の方法の指定	52
2	法定相続分	53
3	特別受益者の相続分	57
4	寄与分と特別寄与分	59
5	相続分の譲渡	60
7	遺留分	62
1	遺留分権利者	62
2	遺留分の割合	63
3	遺留分額の算定	63
4	遺留分侵害額の請求	64
5	遺留分侵害額請求権の消滅	64
6	遺留分の放棄	65

## 第3章

## 戸籍の見方

1	はじめに	68
1	戸籍が新たに編製される原因	69
2	新戸籍に記載される事項	76
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	77
4	相続欠格者である旨は戸籍には記載されない	78
2	戸籍の仕組み	78
1	様式	79
3	戸籍証明書の取得	83
1	戸籍証明書等を取得する場所	83
2	請求できる人	84
3	郵送による請求方法	84
4	相続登記に必要な戸籍証明書等	85
1	子と配偶者が相続人の場合	85
2	直系尊属と配偶者が相続人の場合	86
3	兄弟姉妹と配偶者が相続人の場合	86

## 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	98
1	法定相続情報証明制度の申出の概略	98
2	法定相続情報一覧図の写しを取得するメリットはあるのか?	98
3	申出から交付までの手続	99
4	申出をすることのできる人	100
5	代理人になれる人	100
6	管轄登記所	101

2	申出に必要な書類	102
1	必ず必要な書類	102
2	必要となる場合がある書類	104
3	申出書の作成	105
3	一覧図の作成	106
1	一覧図に記載する事項	106
2	一覧図の写しの交付	110
3	再交付の申出	111
	■申出書の見本	113
	■再交付の申出書の見本	114
	■委任状の見本	115
	■一覧図見本1（代襲相続人がいる場合）	116
	■一覧図見本2（配偶者と兄弟姉妹が相続人の場合）	117

## 第5章

## 登記手続の基礎知識

1	登記事項証明書について	120
1	はじめに	120
2	登記事項証明書の取得	120
3	登記事項証明書の請求方法	121
4	登記事項証明書の交付請求書に記載する事項	122
2	管轄登記所	124
1	どこの登記所に登記の申請をするのか	124
2	管轄の確認はホームページで	125
3	登記の申請方法	125
1	申請人	125
2	オンライン申請と書面申請	125
3	申請書の作成方法	126
4	申請書等のつづり方	127

4	申請書の記載事項	128
5	添付情報	138
1	相続を証する情報および登記原因証明情報	139
2	相続を証するとは	139
3	住所証明情報	143
4	代理権限証明情報	143
5	固定資産評価証明書	144
6	登録免許税	144
1	課税価格の計算方法	144
2	登録免許税の計算方法	147
3	登録免許税の納付方法	148
7	登記識別情報の通知	148
1	登記識別情報の通知の受領方法について	148
2	代理人が登記識別情報を受領する場合	149
3	登記識別情報が通知される人	149
8	同一の申請書で申請できる場合	150

## 第6章

## 相続登記の前に

1	住所変更の登記をする	154
1	不動産を共有している場合	154
2	住所変更の登記	155
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)	156
2	氏名変更の登記をする	158
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)	159
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)	161

## 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	164
1-1	遺産分割の手続	164
2	遺産分割協議の方法	165
3	遺産分割協議の当事者	166
2	遺産分割の効力	172
3	遺産分割協議書の作り方	173
1-1	用紙について	173
2	当事者	173
3	契印	175
4	遺産分割協議書は返却されるのか	175
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	177
	■相続関係説明図の見本	181
	■遺産分割協議書の見本	182
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）	184
	■委任状の見本	186
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	188
	■遺産分割協議書の見本	190
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）	191
	■遺産分割協議書の見本（未成年の子がいる場合）	193
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	194
	■遺産分割協議書の見本	197
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）	198
	■遺産分割協議書の見本	200
4	父親が死亡した後、母親も死亡した場合	202
1	子が複数いる場合	202
2	子が1人の場合	203

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）	206
	■	相続関係説明図の見本	208
	■	遺産分割協議書の見本	209
	■	遺産分割協議証明書の見本	210
5	数次に相続が開始した場合		211
1	最終の相続人に直接登記ができる場合		211
2	最終の相続人に直接登記ができない場合		212
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	213
	■	相続関係説明図の見本	215
	■	遺産分割協議書の見本	216
6	共同相続登記後に遺産分割協議をした場合		217
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	219
	■	遺産分割協議書の見本	222

## 第8章

## 遺言による相続登記

1	遺言とは		226
1	遺言の法的性質		226
2	遺言事項		227
3	遺言能力		227
4	共同遺言の禁止		228
2	遺言の種類		229
1	普通方式		229
2	特別方式		233
3	遺言の効力		234
4	遺言の撤回		235

5	法務局における遺言書の保管	236
1	はじめに	236
2	相続開始後の手続	238
3	遺言書情報証明書の交付請求	239
6	遺言執行者の権限	241
13	申請書見本 遺言書に基づく相続	243
	■遺言書の見本（自筆証書遺言）	245
	■遺言書の見本（自筆証書遺言・目録付き）	247
	■別紙目録見本	248

## 第9章

## 法定相続による相続登記

1	はじめに	250
2	相続分	250
3	登記の申請人	251
4	添付情報	252
5	登録免許税	253
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）	254
	■相続関係説明図の見本	256
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）	257
16	申請書見本 法定相続人のなかに旧氏の併記を希望し、かつ、 外国に住所を有する相続人がいる場合	259
	■国内連絡先承諾書見本	261
17	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）	262
	■相続関係説明図の見本	264
18	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	265
	■相続分譲渡証明書の見本	267
	■相続関係説明図の見本	267
	■委任状の見本	268

## 第10章 配偶者居住権

- 1 配偶者居住権とは ..... 272
- 2 配偶者短期居住権 ..... 277
  - 20 申請書見本 配偶者居住権（遺産分割による場合） ..... 279
    - 委任状の見本 ..... 282
    - 報告形式の登記原因証明情報の見本（遺産分割による場合） ..... 284

## 第11章 遺贈による登記

- 1 受遺者 ..... 288
- 2 遺贈義務者 ..... 288
- 3 包括遺贈 ..... 288
- 4 特定遺贈 ..... 289
- 5 登記の申請人 ..... 290
- 6 登録免許税 ..... 291
  - 21 申請書見本 遺贈（相続人が受遺者となる場合） ..... 292

## 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 ..... 296
  - 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 ..... 296
  - 2 表題登記は土地家屋調査士に依頼するのが無難 ..... 296
  - 3 表題登記を申請する前に所有者が死亡した場合 ..... 296

2	被相続人名義で登記をする方法	297
3	建物を相続した人の名義で登記をする方法	297
4	登記手続	298
1	添付情報	298
2	建物図面・各階平面図の作成方法	299
3	登録免許税	300
22	申請書見本 建物の表題登記（相続人の名義とする場合）	300
	■各階平面図の見本	302
	■建物図面の見本	303

## 第13章 建物の保存登記

1	はじめに	306
2	保存登記をする前に所有者が死亡した場合	306
1	被相続人の名義で保存登記をする方法	306
2	相続人名義で保存登記をする方法	308
23	申請書見本 建物の保存登記（相続人の名義とする場合）	309
	■委任状の見本	312

## 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	316
1	抵当権設定登記が抹消されていない場合	316
2	抹消登記に必要な書面（添付情報）	316
2	抵当権が消滅した後に所有者が死亡した場合	317
1	相続による所有権移転登記がしてある場合	318
2	相続による所有権移転登記をしていない場合	318

3	所有者が死亡した後に抵当権が消滅した場合	319
4	抵当権者が死亡している場合	319
1	抵当権者が死亡する前に抵当権が消滅している場合	319
2	抵当権者が死亡後に抵当権が消滅した場合	320
24	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)	321
25	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された場合)	324

## 第15章

## 相続人の不存在と登記

1	相続人不存在とは	328
2	相続財産法人	328
3	相続財産清算人	329
4	相続人の搜索の公告	329
5	権利を主張する人がいない場合	329
6	特別縁故者の相続財産分与の申立て	330
7	残余財産の国庫への帰属	330
8	共有者の1人が相続人なくして死亡した場合	330
26	申請書見本 相続財産法人名義にする場合	335
27	申請書見本 特別縁故者への移転の場合	337
	■委任状の見本	339

## 第16章 相続人申告登記

1	はじめに	342
2	申出人	342
3	申出書に記載する事項	343
4	添付情報（書面）	344
	28 申出書見本 相続人申告登記	347

## 第17章 相続した土地の処分・相続土地国庫帰属制度

1	はじめに	350
2	承認申請できる人	350
3	事前相談	351
4	承認申請できない土地	351
5	承認されない土地	352
6	承認申請手続	354
7	負担金	357
8	国庫に帰属する時期	357
9	囑託による所有権移転登記	358

## ●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）
保管省令	法務局における遺言書の保管等に関する省令
帰属法	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
帰属令	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施行令
帰属規則	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施行規則

民事月報 法務省民事局発行の月刊誌

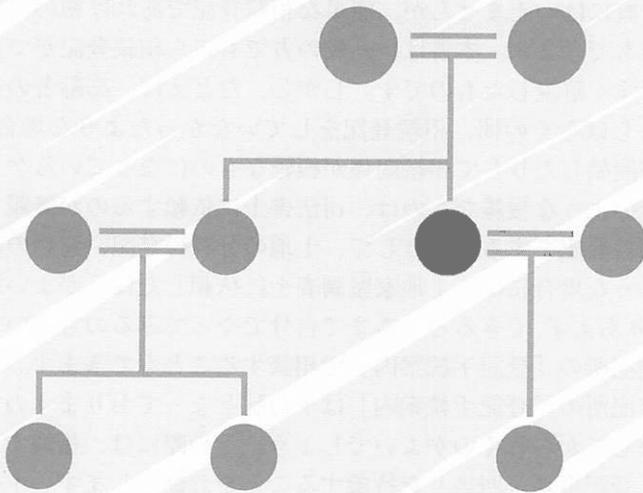
3訂先例・通達集 『3訂版実務に役立つ不動産登記先例・通達集』（日本法令）  
新しい相続法 『一問一答 新しい相続法』（商事法務）

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、「令和6年3月15日民二第535号民事局長通達〔法務省HP・『登記研究』919号〕」と記載し、法務省のホームページと『登記研究』の919号で確認できることを示しています。

# 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<sup>みずか</sup>自らが申請することは法令上なんら制限もありません。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ほう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）。亡くなった人のことを「被相続人<sup>ひそうぞくじん</sup>」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 被相続人の所有する不動産の確認

相続登記を申請する前提として、被相続人（亡くなった人のこと）がどのような不動産を所有していたかを確認し、その不動産の登記事項証明書を取得するのがよいと考えます。

#### ◎ 確認する方法

#### i 固定資産の評価証明書または名寄帳で調べる

被相続人が所有していた不動産を確認するためには、市役所等の自治体で固定資産の評価証明書を取得して確認するのがよいでしょう。その際には、被相続人名義のものを全部くださいとって請求するかまたは名寄帳<sup>なよせちょう</sup>も請求するとよいでしょう。ただし、自治体によっては、名寄帳を発行していないところもあります。この固定資産の評価証明書は、登録免許税を計算するときにも必要となります。

#### ii 固定資産納税通知書で確認する

毎年市役所等から送付される固定資産納税通知書で済みますが、ここで気を付けなくてはいけないのは、固定資産納税通知書には、課税されていない不動産の記載がないため、その不動産について登記申請を忘れることがあることです。たとえば、私道（公衆用道路）については課税されないため、私道部分について登記を忘れることがあります。

#### iii 所有不動産記録証明書の交付を受ける

令和8（2026）年2月2日より相続人またはその他の一般承継人

は、被相続人に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができます（法119条の2・令和8年2月2日施行）。これは、全国の不動産について調べることができます。また、生前にも調べることができるので遺言書を作成する際に便利です。

ただし、これは所有不動産の所有者の住所氏名が一致している不動産の記録証明なので、住所変更や氏名変更の登記をしていない不動産は記録から漏れることとなります。なお、令和8年4月1日より所有者（所有権の登記名義人）の住所氏名の変更登記が義務化されます（法76条の5）。

### 3 登記事項証明書での確認

相続登記の手続を始める前に、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、古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。

### 4 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、遺言書が存在するかどうかです。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。

#### i 公正証書遺言の確認

昭和64（1989）年1月1日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）の「遺言書検索システム」で確認することができます。この検索の費用はかかりません。照会する公証役場は全国の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。

公正証書遺言の存在が確認された場合には、必要に応じて公正証書遺言の謄本を請求することができます。ただし、公正証書遺言の謄本の請求は、遺言書を作成した公証役場に対して行います。

## ii 法務局に保管されている自筆証書遺言の確認

遺言書が法務局で保管されているかどうかの確認は、遺言書保管事実証明書の交付を請求することができます。請求する場所は全国どこの遺言書保管所でも請求できます。詳細は後掲第8章 阿 (236頁) を参照してください。管轄については法務局のホームページで確認してください。

## iii ii以外の自筆証書遺言の確認

法務局に保管されていない自筆証書遺言の場合には、被相続人の自宅等心当たりの場所を探す方法しかありません。

## 5 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。

## 6 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。

## 7 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<sup>あま</sup>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）。

## 8 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

## 9 登記の申請時期

相続登記の申請が義務化されました。

令和6（2024）年4月1日から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年以内に相続による所有権移転登記を申請することが義務化されました（法76条の2第1項）。

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場合も同様です。

遺産分割が行われた場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に相続登記を申請しなければなりません。

もし、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せられます（法164条1項）。

なお、令和6年4月1日より前に相続が開始している場合も、義務化の対象となるので令和9（2027）年3月31日までに相続登記の申請をしなければなりません。

### ◎ 相続人申告登記

早期に遺産分割協議をすることが困難な場合には、相続人である旨の申出をすれば相続による所有権移転の登記を申請する義務を履行したものとみなされます（法76条の3第1項、2項）。詳細は後掲第16章（342頁）を参照してください。

## 10 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。

## 11 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、その旨の委任状と代理人の印鑑、身分証明書が必要となります。

資格者代理人以外の方が郵便で登記識別情報通知書を受領する場合には、本人限定受取郵便（特例型）で送付されます（規則63条4項1号）。この返信用の封筒と切手は申請人の負担となりますので、申請の際に申請書とともに提出してください。

登記識別情報通知書とは、登記識別情報（12文字の英数字を組み合わせたものです）を記載した書面であり、従前の登記済証（いわゆる「権利書」のこと）と同様に大切なものです。

## 12 相続登記の効力

改正前の民法においては特定財産承継遺言（いわゆる相続させる旨の遺言）や相続分の指定がされた場合のように、遺言による権利変動のうち相続を原因とするものについては、登記をしなくても、その権利取得を第三者に対抗することができると言われていました（最判平成14年6月10日・平成11（受）271・裁判所ホームページの「裁判例情報」で全文を確認できます）。しかし、これでは登記をするメリットが少なく、相続登記をする人が増えません。その結果、実際の所有者と登記簿上の所有者が異なり、公示上望ましいものではありません。

そこで、相続を原因とする権利変動については、遺産分割によるもののほか、特定財産承継遺言や相続分の指定によって利益を受ける相続人は、登記をしなければ法定相続分を超える権利の取得を第三者に対抗することができないことになりました（民法899条の2第1項）。

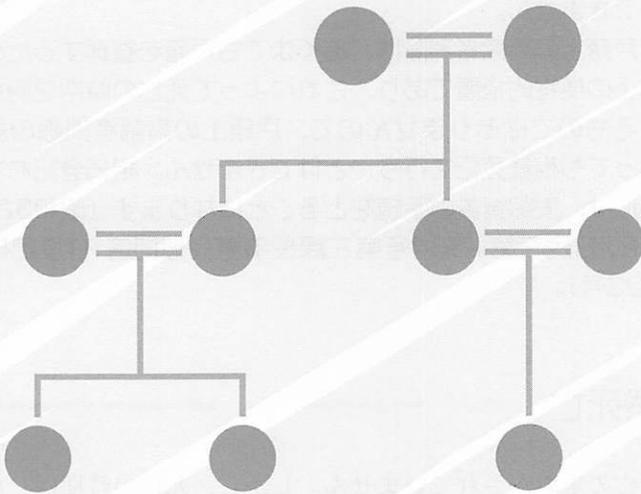
この改正後の規定は、改正法の施行の日（令和元年7月1日）以後に開始した相続について適用され、同日前に開始した相続については、なお従前の例によります（改正民法附則2条）。

#### 民法899条の2

- 1 相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、次条及び第901条の規定により算定した相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない。
- 2 （省略）

## 第2章

# 相続法の基礎知識





## 相続はいつ開始するのか

相続は、被相続人の死亡によって開始します（民法882条）。旧民法の「隠居」による生前相続は、現行法では認められていません。「死亡」には、自然死亡はもちろん、失踪宣告および認定死亡も含まれますので、これらの場合にも相続が開始し（民法30条、31条、戸籍法89条）、相続登記を申請することができます。



戸籍簿に高齢者<sup>しょうじょ</sup> 消除の記載がある場合、その戸籍事項証明書を添付すれば相続登記は可能ですか。



できません。

戸籍上の高齢者消除は、あくまでも戸籍を整理するための行政上の便宜的措置であり、これによって死亡の時期を明らかにするものではありませんので、戸籍上の高齢者消除の記載があっても相続登記を行うことはできません。相続登記をするためには、失踪宣告の手続をとることになります（昭和32年12月27日民三第1384号第三課長事務代理回答〔『登記研究』123号）。

### 1 自然死亡

民法では死亡の定義がされていません。しかし、死亡の時期は、戸籍簿記載の年月日時分をもって法的に確定されます。そして、この戸籍簿への記載は、一定の人（戸籍法87条）から届けられる死亡届に添付される死亡診断書または検案書に基づいてされます（同法86条2項）。