その他の改正

1 相続土地国庫帰属制度

相続した土地の境界が明確である、土壌汚染がない、通路等ではない、担保権や使用権等がない、管理が難しくない等の条件を充足し、管理料を納付した上で法務大臣の承認が得られるなら、所有権を手放すことが可能となりました。

※土地の上に建物がある場合、建物を取り壊してから、承認申請をします。

2 住所・氏名変更登記の義務化

不動産の所有権者に住所または氏名に変更があった場合、変更があった時から2年以内に変更登記を申請しないと、5万円以下の過料となる可能性があります（令和8年 4月施行）。

3 遺産分割での主張制限

相続開始から 10年を経過すると、特別受益と寄与分による相続分の主張ができなくなり、法定相続分での相続が基礎となりました。なお、相続人間の合意による遺産分割はできます。

ご質問、ご相談は
東京司法書士会へお寄せください



東京司法書士会
Tokyo Shiho-Shoshi Lawyer's Association

〒160-0003
東京都新宿区四谷本塩町 4 番 37 号司法書士会館 2 階
TEL 03-3353-9191
https://www.tokyokai.jp/

2026.6

東京司法書士会
Tokyo Shiho-Shoshi Lawyer's Association

不動産の相続手続きが変わりました



Q&A

相続登記の義務化

Q.1 内容は？

相続が生じた場合の所有権移転登記の申請が義務付けられました。

1．相続の開始があったこと（死亡）を知った
2．相続によって所有権を取得した＊
3．1と2を知ってから３年以内に
　　登記しなければならない

＊遺産分割協議によって相続する権利が確定した日など。



Q.2 いつから？

令和６年４月１日に施行されました。



check!
事例2のように
施行日前の相続にも
適用されることに
注意が必要！

なぜこのような改正が行われたのでしょうか

東日本大震災による町の高台への移転の際の用地買収で、何代にもわたり相続登記がされていない土地が原因で、移転事業が遅れました。また全国にある空き家問題も相続登記がされていないことが大きな要因となっています。
国が調査したところ、このように相続登記がなされていない土地は、現時点で九州本島の面積を超えており、人口減少のために、今後ますます増加するといわれております。相続登記がなされていない、つまり所有者が明らかになっていないため、公共事業、農地の集積・集約化、復旧・復興事業、民間取引などの土地利用が阻害されている状態です。このような事態を打開すべく、不動産の所有者が誰なのかが不動産登記簿からすぐに分かるように、相続登記の申請が義務となりました。

Q.3 義務を守れないと？

法務局から、相続登記を促す通知（期限付き）が来る可能性があります。
その期限を過ぎても、正当な理由なく登記を申請しない場合には、10万円以下の過料が科される可能性があります。



Q.4 登記が間に合わないときは？

相続人による簡易な報告「相続人である旨の申出」があります。

相続登記の申請には、亡くなった方の出生から死亡までの連続した戸籍等揃えるべき書類が多岐にわたります。また、遺産分割協議が難航することもあり、すぐに相続登記ができないこともあります。
相続人である旨の申出は、戸籍謄本 1通等の提出でできるので、
登記申請の期限まで時間がないときは、これを利用します。

