

静岡県公共嘱託登記司法書士協会 これまでの取り組み

静岡県公共嘱託登記司法書士協会は、司法書士の専門的能力を統合して、公共の利益となる事業に登記を通じて寄与するために設立された組織です。当協会は昭和60年の設立以来、数多くの嘱託登記事件を取扱っており、蓄積されたノウハウは他の追随を許しません。

また、静岡地方務局の長期相続登記等未了土地解消作業における相続人調査を、平成30年度、令和元年度、令和2年度、令和3年度と継続して受託し、計2470件にも及ぶ複雑な相続案件を処理しています。

現在、当協会は約140人の司法書士・司法書士法人で構成されており、嘱託登記に関するあらゆるご要望に対し、県内くまなくお応えすることができます。



静岡県公共嘱託登記司法書士協会WEBサイト
<https://shizuoka-koshoku.com/>

静岡公嘱 司法書士 検索

お問い合わせ電話番号 054-289-3700



当協会の受託可能な官公署など

- (1) 国又は地方公共団体
- (2) 司法書士法第68条第1項の政令(司法書士法施行令第4条)で定める公共の利益となる事業を行う者
- (3) 司法書士法第68条の法令により国又は地方公共団体とみなして不動産登記法が準用される諸団体

受注から納品までの体制

当協会は、県内くまなく社員を配置しています。社員を10地区(浜松、湖西、磐田、掛川、志太榛原、静岡、清水、富士、沼津、下田)に分けており、また、各地区の官公署との窓口としての役割を担う担当者を設けることで、受託から納品まで迅速に対応できる体制を確立しています。

私たち公嘱協会は嘱託登記に関する以下のようなご要望に応えています

- ・ 多人数の相続手続における相続人確定並びに法定相続分の調査
- ・ 所有者不明土地解消のための相談
- ・ 不在者財産管理人または相続財産管理人選任手続に関する相談
- ・ 成年後見の申立手続に関する相談
- ・ 休眠担保権抹消手続に関する相談
- ・ 仮登記が設定されている事案への対応
- ・ 記名共有地の登記手続に関する相談



基本契約書について

静岡県公共嘱託登記司法書士協会では、官公署の委託業務を行うにあたり、基本契約を交わしていただくことを推奨しています。契約書の中には、報酬単価表も含まれておりますので、計画的な予算立てとスムーズな発注をすることができます。今後円滑な受注を進めていきたいと考えていますので、基本契約を交わしていない官公署には是非とも検討をお願いしたいと思います。契約に関するご質問などは、随時承ります。

司法書士 KOSHOKU LETTER

司法書士の専門性が、公共のチカラになる

令和3年 民法・不動産登記法改正

相続登記
義務化

vol. 09

令和3年 民法・不動産登記法改正

「民法等の一部を改正する法律」及び「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」（相続土地国庫帰属法）が令和3年4月28日に公布されました。これらの法律は、所有者不明土地問題を解決するため、その「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から総合的に民事基本法制の見直しを行っています。ここでは、権利登記に関する改正を中心に紹介します。

相続登記義務化

相続が発生しても相続登記をしないのは、相続登記の申請が任意で義務とまではされていなかったこと、相続をした不動産の価値が乏しく、売却も難しい場合は、費用や手間をかけてまで相続登記の申請をするインセンティブが働きにくいことが指摘されていました。

そこで、改正法では、相続によって不動産の所有権を取得した相続人に対して、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年以内に相続登記の申請をすることを義務付けるとともに、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することとされました（改正不動産登記法第76条の2第1項、第164条第1項）。

施行日（公布より3年以内）より前に開始した相続もこの相続登記義務化の対象となるとされています（原則として履行期間は施行日から3年）。

相続人申告登記

相続登記義務化に伴い、その申請義務の実効性を確保すべく、相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにするために相続人申告登記が設けられました（改正不動産登記法第76条の3）。

相続人が所有権の登記名義人について相続が開始したこと、自らがその相続人である旨を申し出ること、相続登記の申請義務を履行したものとみなすというものです。

この相続人申告登記は、申請ではなく申出となっています。公示方法は付記登記になります。

相続登記の手続簡略化

相続登記の申請人の負担軽減のため、法定相続登記後の遺産分割等による所有権の登記について、登記権利者が単独で申請できるようにすることが予定されています。また、相続人に対する遺贈による所有権移転登記についても登記権利者が単独申請できるようになります（改正不動産登記法第63条第3項）

具体的相続分の期間制限

相続開始時から10年を経過した後にする遺産分割について、原則として特別受益及び寄与分の規定が適用されないこととされました（改正民法第904条の3）。なお、10年経過前に相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をした場合等の例外があります。

この具体的相続分の期間制限は、施行日（公布より2年以内）よりも前に相続が開始した遺産分割についても遡及適用されます。経過措置では、相続開始の時から10年を経過する時または改正法施行時から5年を経過する時のいずれか遅い時までとされています。

住所等変更登記の申請の義務化

所有権登記名義人に対して、住所等の変更日から2年以内にその変更登記を申請することが義務付けられます（改正不動産登記法第76条の5）。正当な理由なく、この義務に違反すると5万円以下の過料に処せられる可能性があります。施行日（公布より5年以内）よりも前に住所等変更が発生していた場合もこの申請の義務化の対象となるとされています（原則として履行期間は施行日から2年）。

職権による不動産登記情報の更新

住所等変更登記の職権登記制度

自然人の場合

所有権登記名義人は、登記申請の際に生年月日等の検索用情報（検索用情報は公示されない）を提供するとされています。検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をするようになります。所有権登記名義人の住所等の異動情報を取得して変更の有無を確認し、住所等の変更があったときは、法務局側から所有権登記名義人に対し、住所等変更登記をすることについて確認を行い、その了解を得たときに登記官が職権で住所等変更登記をするとされています（改正不動産登記法第76条の6）。

法人の場合

所有権登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされています（会社法人等番号の登記事項化、改正不動産登記法第73条の2第1項第1号）。法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知されるようになります。その変更情報に基づいて登記官が職権で住所等変更登記をするとされています。

所有権登記名義人の死亡情報の符号の表示

登記官が他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づいて、職権で不動産の登記情報に死亡の事実を示す符号を表示する制度が新設されます。現行法では、所有権登記名義人が死亡していても相続登記等がなされない限り、登記名義人が死亡した事実が登記情報に公示されませんでした。改正法では、登記情報を見れば、その不動産の所有権登記名義人の死亡の事実を確認することが可能になるとされています（改正不動産登記法第76条の4）。

所有不動産記録証明制度

相続登記義務化等を踏まえて、登記漏れを防ぐ観点から自己または自己の被相続人となる者を所有権登記名義人とする全国の不動産の登記記録を一覧的にリスト化して証明する制度が新設されます（改正不動産登記法第119条の2）。

この制度では、登記官に対し、手数料を納付して、所有不動産記録証明書の交付を請求できるとされています。請求権者は、所有権登記名義人である本人、被相続人の相続人等となっています。あくまで登記記録上の電子データ上、検索キーに一致した者が存することについての証明であって、対象者が真に所有者であることを証明するものではない

く、請求された対象者が登記名義人となっている不動産を完全に網羅して証明するものではない点に留意が必要です。

休眠登記の抹消手続の簡略化

1 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過したときは、登記権利者が買戻しの特約に関する登記の抹消を単独申請することができるようになります（改正不動産登記法第69条の2）。

2 登記された存続期間が既に満了している地上権、永小作権、質権、賃借権、採石権、並びに買戻期間を満了した買戻しの特約に関する登記について、相当の調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法（現行の不動産登記法所定の調査よりも、負担の少ない調査方法とされることが検討されています）により調査を行ってもなお共同して登記の抹消申請をすべき者の所在が判明しない場合に、公示催告の申立てを行い、除権決定を得た場合は、登記権利者が単独で抹消登記を申請することができるようになります（改正不動産登記法第70条第1項～第3項）。

3 解散した法人の担保権（抵当権、先取特権、質権）の登記について、清算人の所在が判明しないために抹消登記ができない場合において、法人の解散後30年を経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、登記権利者が単独でその抹消登記を申請することができるようになります（改正不動産登記法第70条の2）。

相続土地国庫帰属制度

旧法では、土地所有権の放棄や土地所有権を手放すための規律や制度がありませんでした。そこで、新法として、相続または遺贈により取得した相続人から申請のあった土地のうち所定の要件を満たしているものについて、法務大臣の行政処分（承認処分）により国庫に帰属させる制度が創設されました。不承認事由に該当しない場合は、承認しなければならないとされています。承認申請者は、承認申請の審査に係る手数料を納付する必要があります。また、承認処分があった場合、負担金（土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額）を納付しなければならないとされています。

施行日（公布日：令和3年4月28日）

原則 公布後2年以内の施行：改正法、相続土地国庫帰属法

例外（周知期間やシステム改修が必要な改正）
公布後3年以内に施行：相続登記義務化、相続人申告登記
公布後5年以内に施行：所有不動産記録証明制度、職権による不動産登記情報の更新、住所等変更登記の申請の義務化