

カテ	No	問い合わせ内容	回答
制度全般	1	相続登記が義務化されたのはなぜですか？	所有者が亡くなったのに相続登記がされないことによって、登記簿を見ても所有者がわからない「所有者不明土地」が増加し、社会問題になっています。この問題を解消するため、令和3年に法律が改正され、令和6年4月1日からこれまで任意だった相続登記が義務化されました。 その他にも登記簿を見ても所有者が分からず、公共事業や不動産取引を進められないといった問題が起きています。
	2	相続登記の手続きはどうすればよいでしょうか。	管轄の法務局（尾道市の不動産は広島法務局尾道支局）で行う必要があります。具体的な手続きや必要書類については、管轄の法務局や登記の専門家であるお近くの司法書士までお問い合わせください。 尾道市では、定期的に司法書士による法律相談を開催しています。相続や登記について聞いてみたいことがあるときはご利用ください（個別具体的な書類の記載などはできませんので、ご注意ください。）。
	3	いつまでに登記すればよいでしょうか。まだ登記していない不動産がありますが、それも対象になりますか。	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年以内に相続登記をする必要があります。また、令和6年4月1日より前に相続した不動産で相続登記がされていないものについては、令和9年3月31日までに相続登記をする必要があります。
過料	4	相続登記を行わないとどうなりますか。	正当な理由なく相続登記を行わない場合、10万円以下の過料が科せられる可能性があります。詳しくは、管轄の法務局までお問い合わせください。
	5	どのような場合に「正当な理由」が認められますか。	法務省が示しているものに以下のような理由があります。これらに該当しない場合も「正当な理由」として認められる場合がありますので、個別具体的なことは法務局に確認してみてください。 （1）相続人が多数存在し、関係書類の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合 （2）相続について争いがあり、相続不動産の帰属主体が明らかでない場合 （3）相続登記の義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合 （4）相続登記の義務を負う者がDV被害者であるなど、その生命・心身に危害が及ぶ恐れがあり、避難を余儀なくされている場合 （5）相続登記の義務を負う者が経済的に困窮しており、登記の費用を負担する能力がない場合
相続人調査・対応	6	所有者が死亡して長い期間が経過しているため、相続人が何人いるのか分かりません。相続人調査はどのように進めればよいでしょうか。	相続人の調査は戸籍の収集などを通じて行うことになります。しかし、相続人が多数いる場合や、戸籍の取得が複雑になるケースもあるため、司法書士に相談することをおすすめします。専門家に依頼することで、調査がスムーズに進み、正確な相続関係を確認することが可能になります。
	7	音信不通の相続人や相続人多数等の事情があって、遺産分割協議がまとまりません。どうすればよいでしょうか。	相続登記の申請期限内に遺産分割協議を成立させることが難しい場合、相続の開始があったことを知り、かつ所有権を取得したことを知った日から3年以内に自身が相続人であることを申告する「相続人申告登記」という手続きがあります。これは、相続登記の義務を簡易的に果たすための仕組みであり、この申告を行うことで義務を履行したものと認められて過料の対象から外れるとされています。ただし、相続人申告登記では権利関係に影響を与えないため、所有権は移転しません。そのため、固定資産の売却を希望される場合は、別途「相続登記」の申請が必要になります。また、遺産分割協議が成立し、特定の相続人が固定資産を相続することが決まった場合には、分割の日から3年以内に正式な相続登記を行う必要があります。
滅失・未登記家屋	8	相続の手続きを進めている中で、既に取り壊した家屋の登記が残っていることが分かりました。どうすればよいでしょうか。	相続登記義務化とは別の問題ですが、建物を取り壊した場合には「滅失登記」の申請が必要になります。不動産登記法第57条では、「建物を滅失した場合は、滅失の日から1か月以内に滅失登記を申請しなければならない」と定められています。また、第164条では、「申請を怠った場合は10万円以下の過料に処する」と規定されています。取り壊した家屋の登記が残っている場合は、速やかに滅失登記の手続きを進めることをおすすめします。詳細については管轄の法務局にご相談ください。
	9	未登記家屋も相続登記義務化の対象になるのでしょうか。	未登記家屋は相続登記義務化の対象外です。未登記のままにするか、新たに登記を行うかは所有者の判断によりますが、未登記の場合は尾道市へ家屋補充課税台帳所有者変更届を提出する必要があります。
	10	相続せず、尾道市に土地を寄付をしたい場合、どうすればよいでしょうか。	市の施設に隣接する土地や開発予定の土地など、基本的には、尾道市が有益に活用できると判断した土地のみが対象となりますので、寄付をご希望の場合は担当課へご案内させていただきます。なお、所有者の名義が故人のままでは寄付はできませんので、実際に寄付を行う際は相続登記を行う必要があります。

相続せずに土地を処分	11	相続せずに土地を放棄したい場合、どのような方法がありますか。	<p>①相続土地国庫帰属制度 この制度では、一定の条件を満たした土地について、国に帰属させることが可能です。ただし、帰属には以下のような条件があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・更地であること</li> <li>・境界が明確に確定していること</li> <li>・その他、国の審査基準を満たすこと</li> </ul> <p>法務局の審査を通過すると、管理料を納付したうえで国庫帰属が認められます。相続登記は不要ですが、詳細は広島法務局（本局）082-228-5201（代表）へお問い合わせください。</p> <p>②相続放棄 相続放棄が認められると、法的に相続人ではなかったこととなります。ただし、以下の注意点があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続を知った日から3か月以内に家庭裁判所で手続きを行う必要がある</li> <li>・預貯金などの財産を含め、すべての相続財産の放棄となる</li> </ul> <p>相続放棄をご検討の場合は、広島家庭裁判所尾道支部 0848-22-5286（代表）へお問い合わせください。</p>
その他	12	相続登記をすべき物件は、尾道市から送付される課税明細書に記載されている土地・家屋でいいのですか。	<p>市から送付する課税明細書に記載されている物件は、固定資産税が課税されている物件のみであり、以下の場合、課税明細書には記載されていません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・非課税の物件（保安林や公衆用道路など）である場合</li> <li>・課税標準額の合計額が一定の額（免税点）未満である場合</li> </ul> <p>※免税点は、土地30万円、家屋20万円です。なお、土地・家屋ともに免税点未満の場合には課税明細書の送付自体がありません。</p> <p>※全ての物件を確認したいときには、名寄帳（土地家屋課税台帳）・評価証明書を取得してご確認をお願いします（本庁・各支所窓口、遠方にお住まいの場合には、郵送で請求することもできます）。</p>
	13	相続登記が完了していない物件があった場合、市は連絡をしてくれますか。	<p>相続財産の一部が相続登記されていないことがあっても市から対象物件について連絡することはありません。名寄帳（土地家屋課税台帳）・評価証明書を取得してご確認をお願いします。</p>