

マンガで読む法改正・新制度

ここが変わる!

不動産・相続に関するルール

法務省民事局





浦島太郎

亀を助けた浦島太郎は
竜宮城で乙姫様にもて
なされていたが…？

乙姫様

三つ子



兄 ノリオ

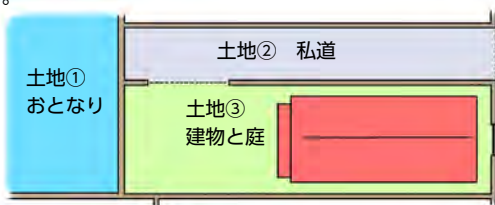
自営業。三つ子の長男。
事業拡大のために県外
を飛び回っていた時期
がある。

弟 ツトム

画家。
土地②③の近くに
ずっと住んでいる。

末弟 ショウ

現在、失踪して
いる。



②③は三つ子が父から相続した土地（各3分の1で共有）

三つ子の両親は土地③上の建物で暮らしていたが、母親が亡くなった後、7年前に父親が亡くなり、現在は事業が落ちついたノリオが住んでいる。
父親が亡くなった当時ノリオは県外におり、父親の介護は創作活動の傍らで主にツトムがした。
実はまだひとりショウという末弟がいるが、数年前から失踪。



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

みんなに「登記」をしてもらう
ためのお仕事をしている。

目次

はじめに	1
【エピソード1】 相隣関係の見直し	6
【エピソード2】 共有の見直し	14
【エピソード3】 財産管理制度の見直し	19
【エピソード4】 相続制度（遺産分割）の見直し	23
【エピソード5】 相続登記の義務化	28
【エピソード6】 相続土地国庫帰属制度	31
おわりに	37

はじめに

乙姫様
ありがとうございます
ございました

さあ！
家に帰ろう！

浦島太郎は竜宮城から
戻ってきましたが

お土産の
玉手箱を
落とさない
ようにね！

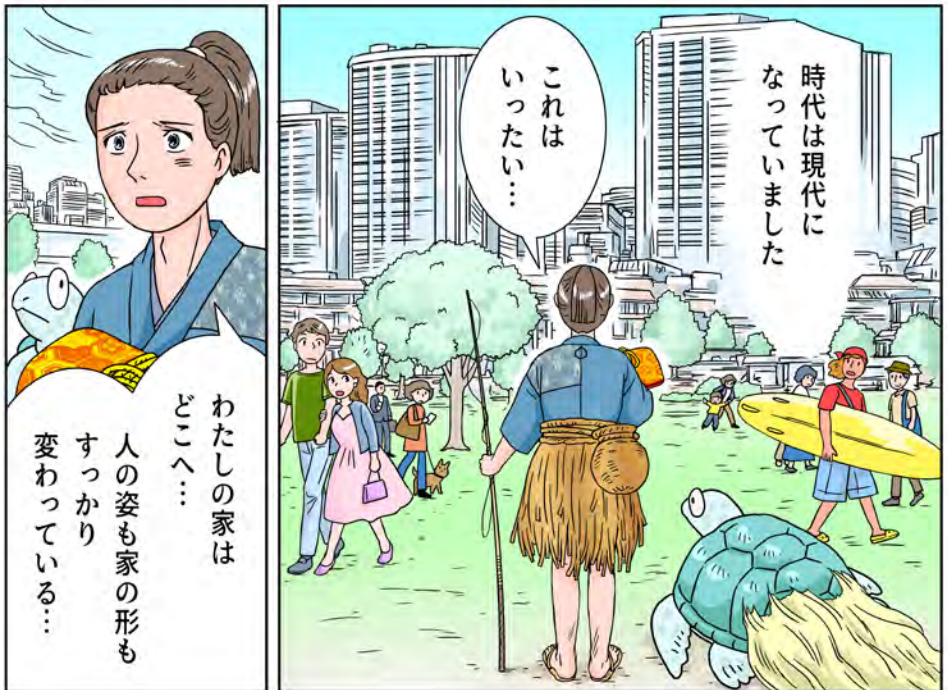


時代は現代に
なっていました

これは
いったい…

わたしの家は
どこへ…

人の姿も家の形も
すっかり
変わっている…



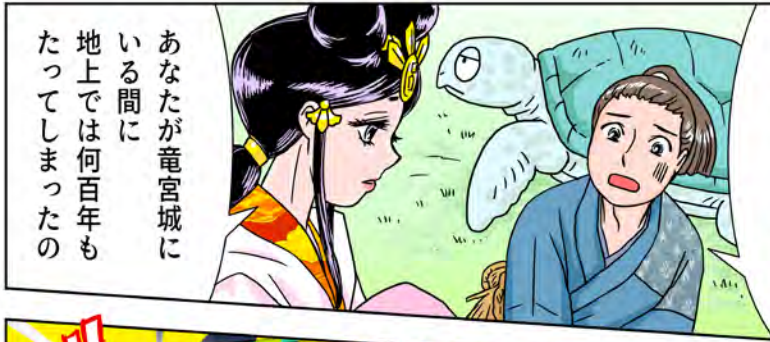


すると乙姫様が
現れました



わたしにはもう
この玉手箱しかない
開けてみよう

え



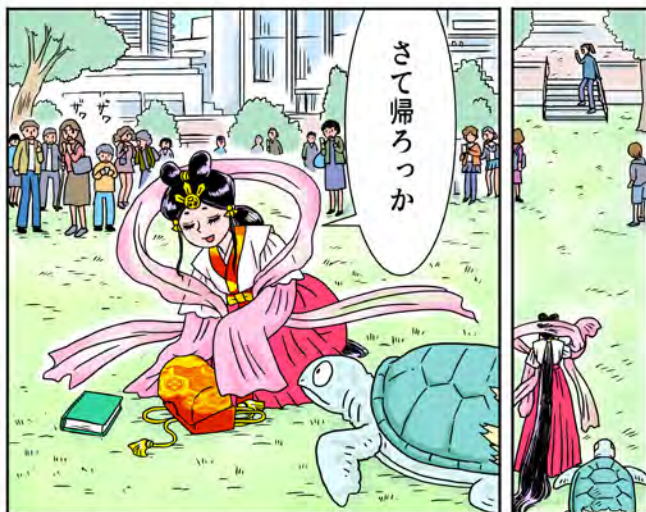
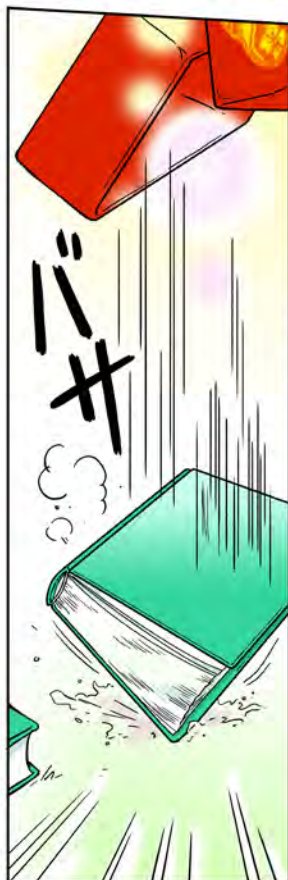
あなたが竜宮城に
いる間に
地上では何百年も
たってしまったの

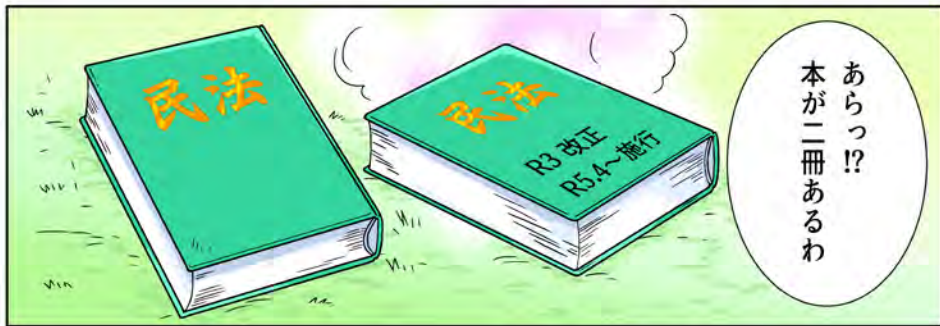
乙姫様！
村はどうなって
しまったのですか!!



この世界で
生きていくために
あなたに民法の
知識を授けます

えいっ!





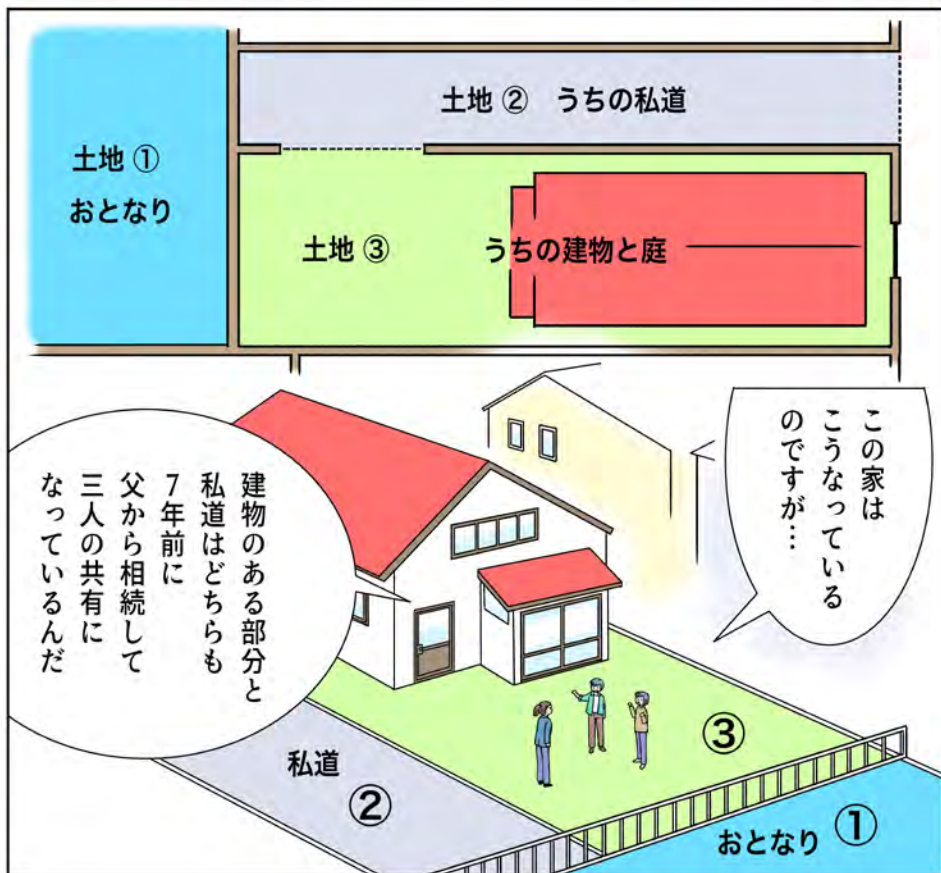


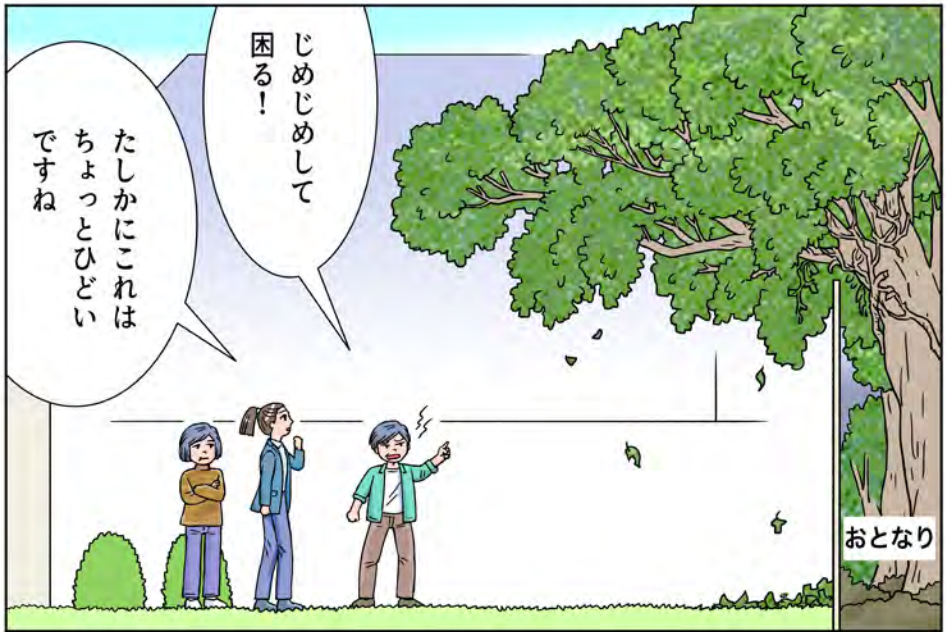
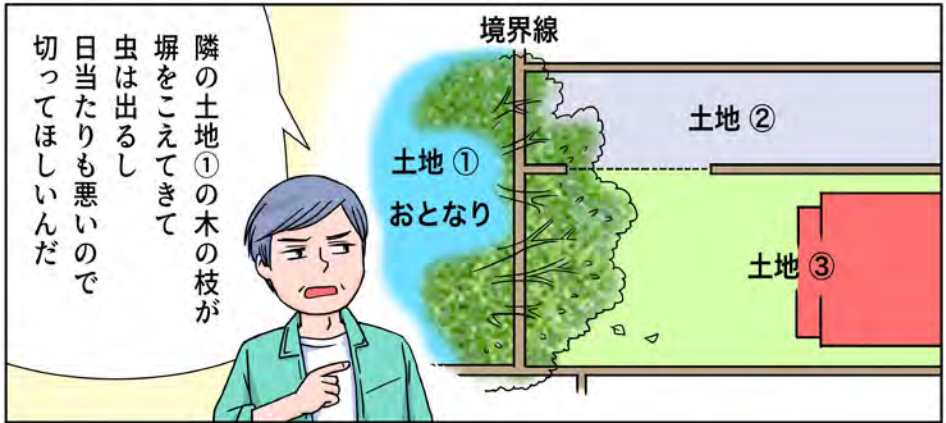
〔エピソード1〕

相隣関係の見直し

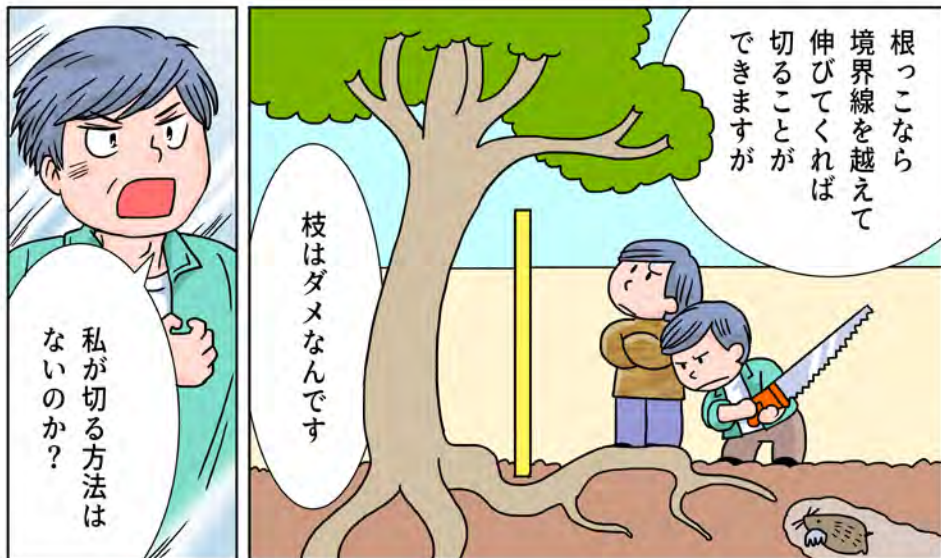
お隣りから木の枝が
越境してきたら











根っこなら
境界線を越えて
伸びてくれば
切ることが
できますが

枝はダメなんです

私が切る方法はないのか？



裁判を起こして
判決をもらえば
切れますが…

たかが枝を切る
だけで裁判!?
なんて迷惑な!

まっ！



浦島さん!
その知識は
もう古いですよ!

なんだって？



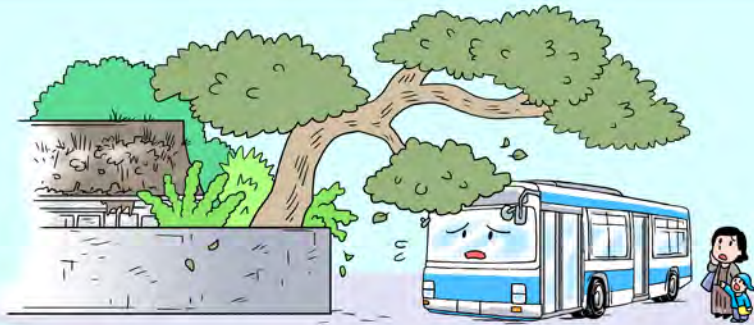


枝を所有者に切ってもらうのが原則ではあるが…

頼んでも放置されている そもそも所有者がわからない等

→越境された土地の所有者が自ら切り取ることができるようになった





隣接する道路にはみ出して通行の妨げになる木の枝

→道路を所有する自治体などが切ることができるようになった。



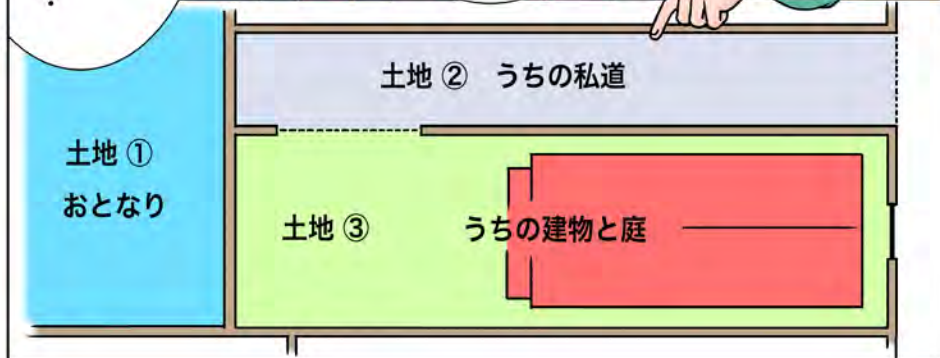
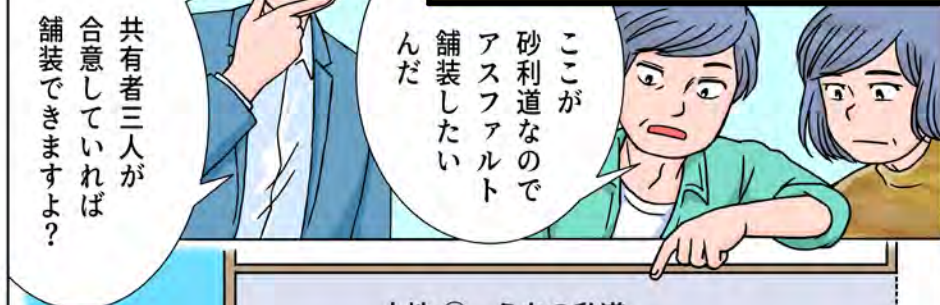
木が複数人の共有物である場合も各共有者が自分の判断で切ることができ、共有者全員の同意は必要なくなった。

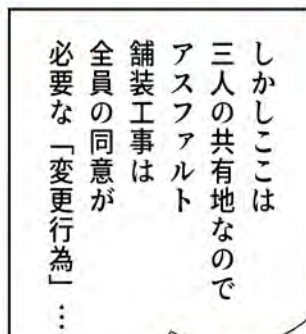


共有者の一人から許可を取れば越境された隣の土地所有者が代わって切ることができる。



**【エピソード 2】
共有の見直し
砂利道を舗装したい**

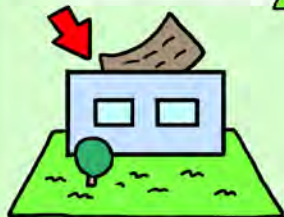




変更行為は必ず全員の同意が必要だった

→ちょっとした変更[※]であれば
持分の過半数の同意があればOK

不動産の現状に対して



屋上の防水工事



舗装工事

ここが
変わったよ!



※軽微変更 形状または効用の著しい変更を伴わないもの

アスファルト舗装は
形を大きく変える
ものではなく
道であることも
変わらないから
過半数の同意で
足りると考え
られているよ



砂利



アスファルト



過半数と
いうと!?



お二人は合わせると
3分の2の持分で
過半数
だから
アスファルト
舗装はできるよ



$\frac{1}{3}$

$\frac{1}{3}$

$\frac{1}{3}$

さっそく
やろう!

おお
ありがとう

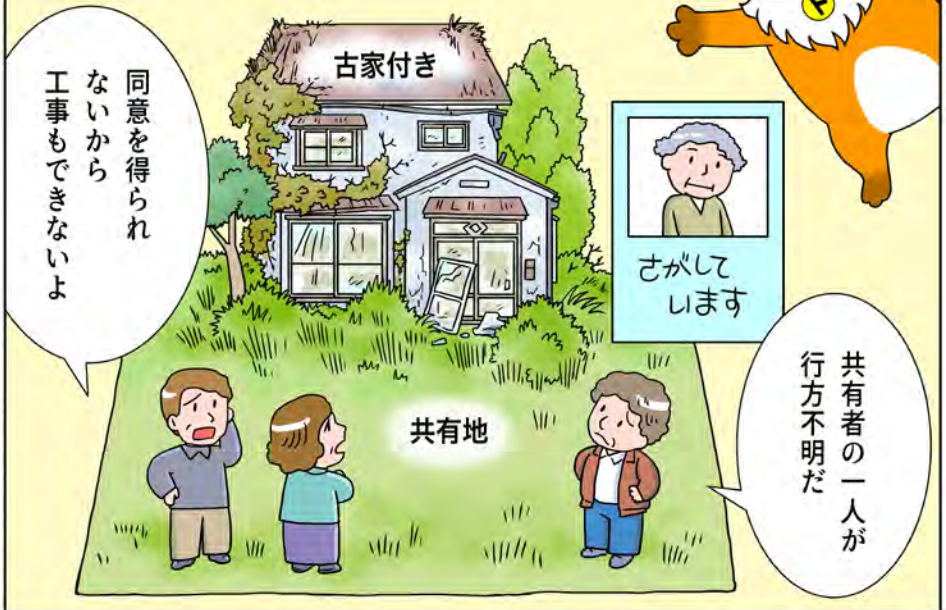


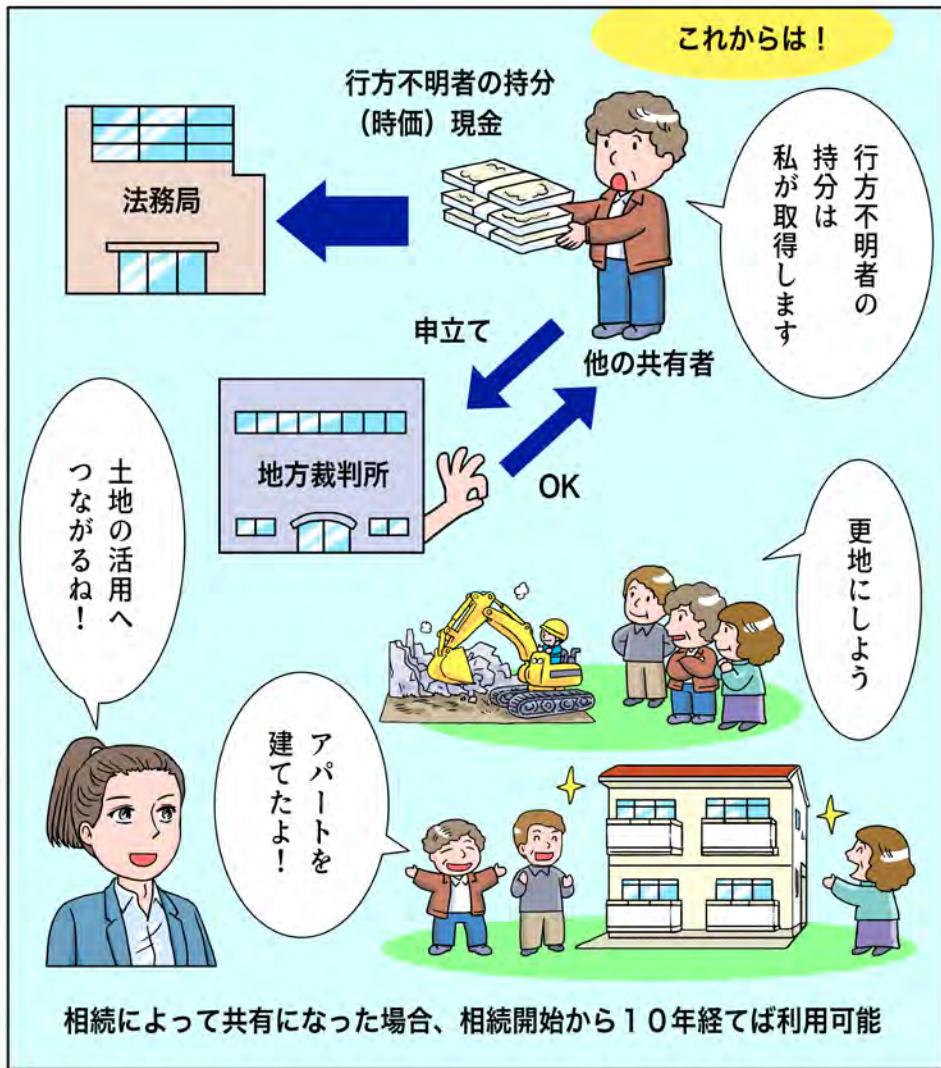


不動産の共有者に行方不明の人がいる場合

他の共有者が行方不明者の持分の時価に相当する
お金を法務局に供託し、地方裁判所の決定を得れば、
その持分を取得したり第三者に売ったりする
ことができるようになった

これまでは…



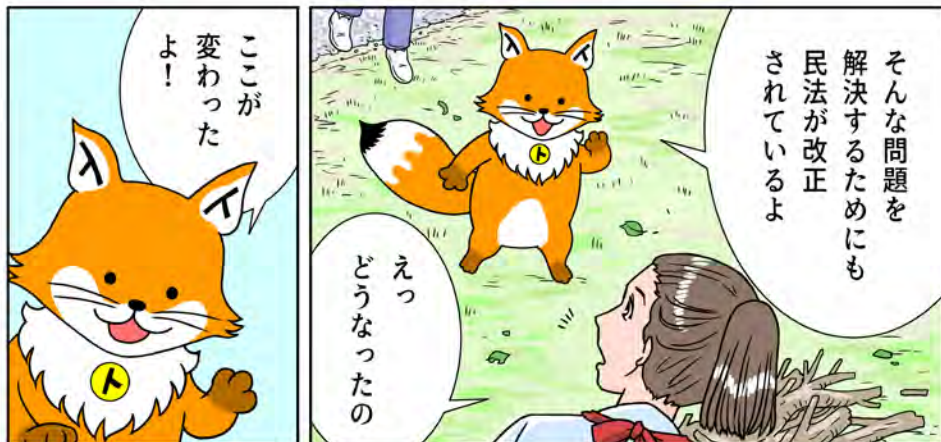


〔エピソード3〕

財産管理制度の見直し
所有者不明土地を
利用したい



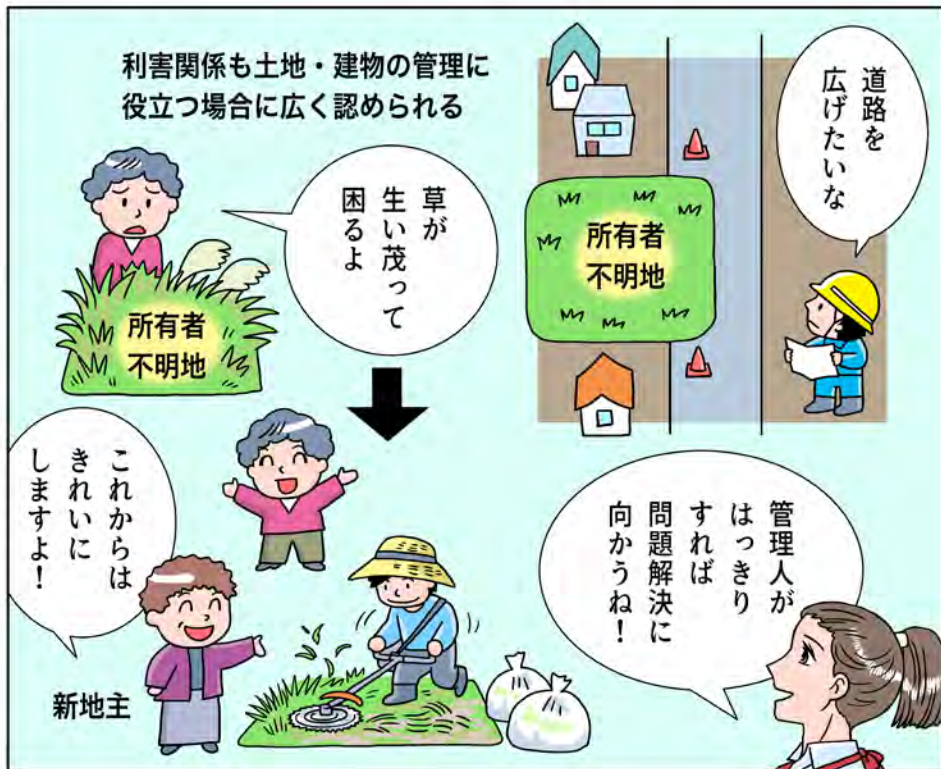




特定の土地・建物の管理に特化した管理人を選ぶ
『所有者不明土地管理制度』『所有者不明建物管理制度』を創設

裁判所の許可により土地・建物の売却が可能
管理の対象が特定の不動産のみに限られるため
管理費用も安くなることが期待できる





[エピソード 4]

相続制度(遺産分割)の見直し
遺産分割をしなくてもいい？



ぼくの知識では：

遺産分割では民法の

「法定相続分」割合を

もとに

亡くなった人から

相続人がもらった金品や

亡くなった人に対する

貢献などを考慮した

「具体的相続分」割合を

算出して財産を分ける

ことができます

ex.法定相続分

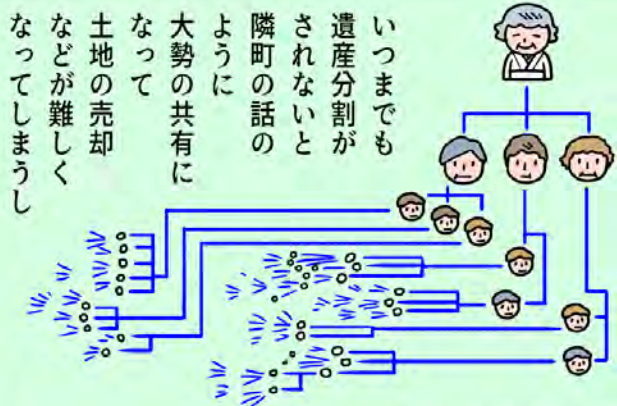


ex.具体的相続分



放っておいても
二人に不利益が
ないようなら
このままでも
いいのかも：

そんなことは
ないよ！



時間が経つと
記憶が薄れる
などして
具体的相続分の
算定ができなく
なってしまいうね



そこで
この点についても
改正がされたよ

あっそうなのか



遺産分割は相続開始から10年経ったら、具体的相続分ではなく基本的に法定相続分で一律に算定する

長男 $\frac{1}{3}$ 次男 $\frac{1}{3}$ 三男 $\frac{1}{3}$



ずいぶん
シンプル
になったね



ここが
変わったよ!



それが
原則に
なるよ



10年過ぎたら
親から援助を
受けたとか
逆に面倒を
見たとか

一切配慮され
なくなると
いうこと?

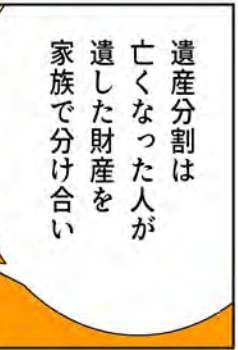


それなら早く
手続しようと
考えるでしょ



具体的相続分で
有利な遺産分割を
受けることが
できる人は
早く遺産分割を
しないと損を
してしまうよね

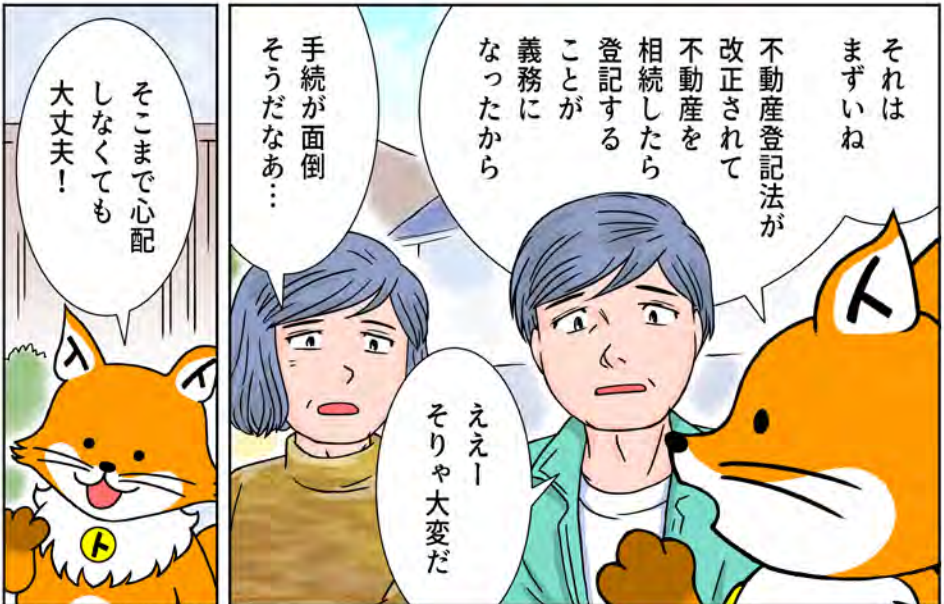


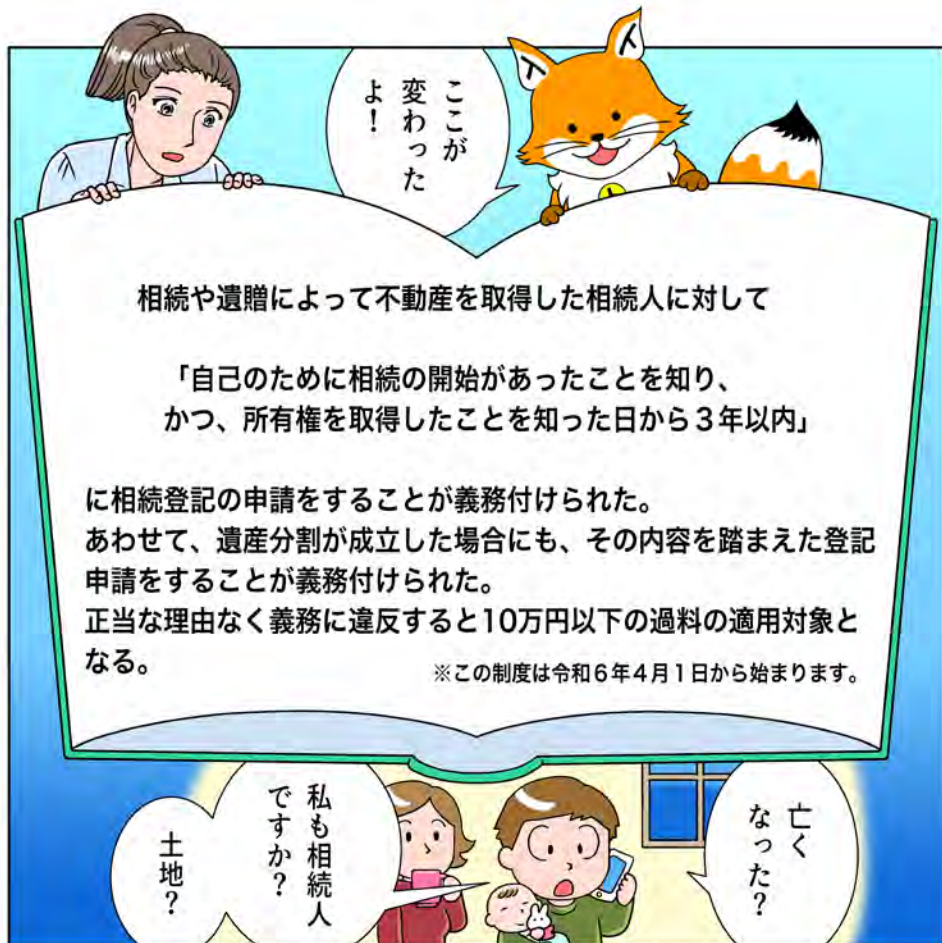


〔エピソード5〕

相続登記の義務化

相続登記をしなくてもいい？





相続や遺贈によって不動産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、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が義務付けられた。

あわせて、遺産分割が成立した場合にも、その内容を踏まえた登記
申請をすることが義務付けられた。

正当な理由なく義務に違反すると10万円以下の過料の適用対象と
なる。

※この制度は令和6年4月1日から始まります。



便利！

簡単に義務を果たす方法

- ・登記名義人が亡くなったこと
- ・自分がその相続人であること



この2つを申請義務の履行期間である3年以内に登記官に対して申し出れば、申請義務を果たしたとみなされる。



申出をする相続人自身が、亡くなった登記名義人の相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すれば足りる。



相続人が複数存在する場合でも、各相続人は単独で申出ができるし、特定の相続人に代理申出をしてもらうこともできる。法定相続人の範囲や法定相続分の割合の確定は不要。

※この制度は、令和6年4月1日から始まります。

それくらいなら
できそうだ

法務局に戸籍謄本を
つけて申し出たら
いいんだね



ほくももっと
勉強しなければ!



なるほど…

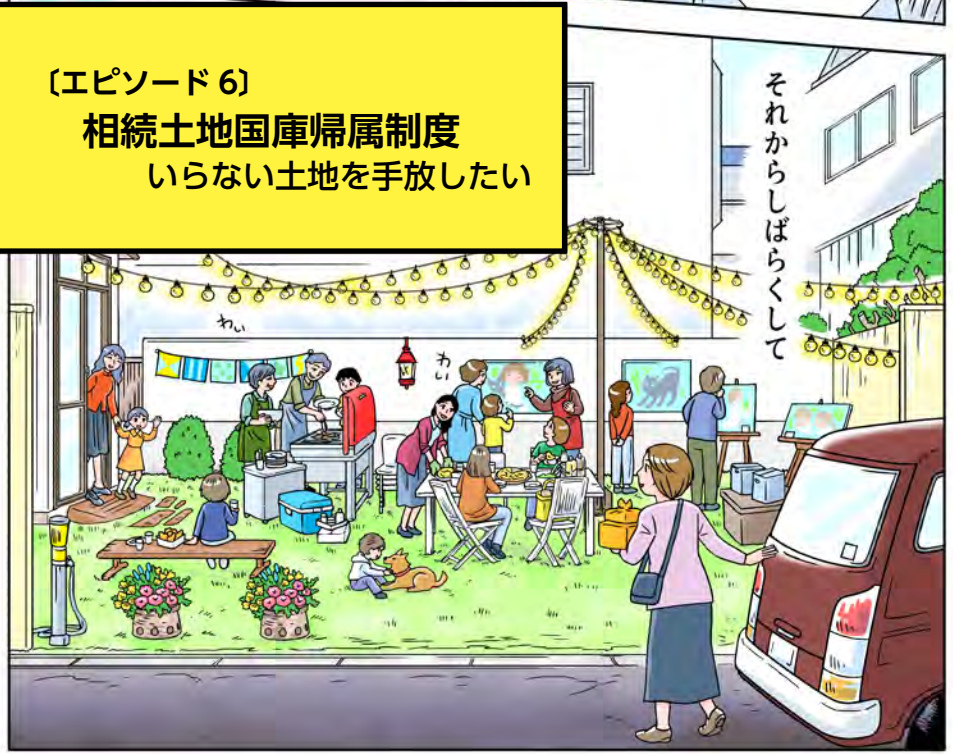
義務付けした分
届出もしやすく
なったんだね

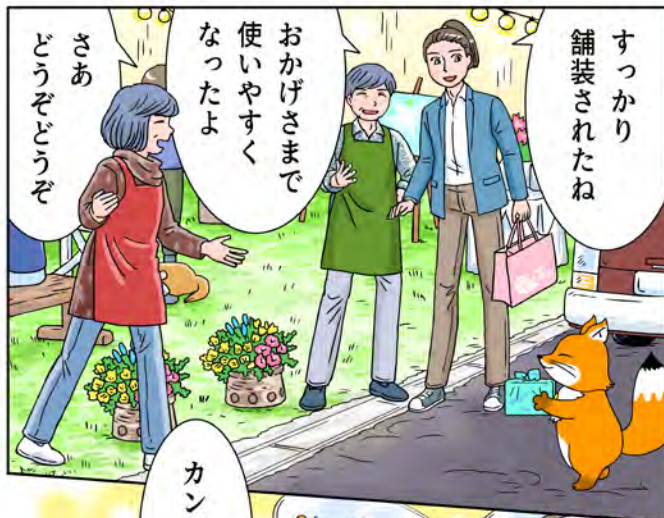
隣の話のような
事態を防ぐために
大切なことだね



〔エピソード6〕
相続土地国庫帰属制度
いらない土地を手放したい

それからしばらくして





すっかり
舗装されたね

おかげさまで
使いやすくな
ったよ

さあ
どうぞどうぞ



コンにちは！

やあ！

カンパニー！



あれから
遺産分割協議も
成立し

登記も済ませて
スッキリ
しましたよ

よかった
ですね

ただ前話した
原野がねえ…

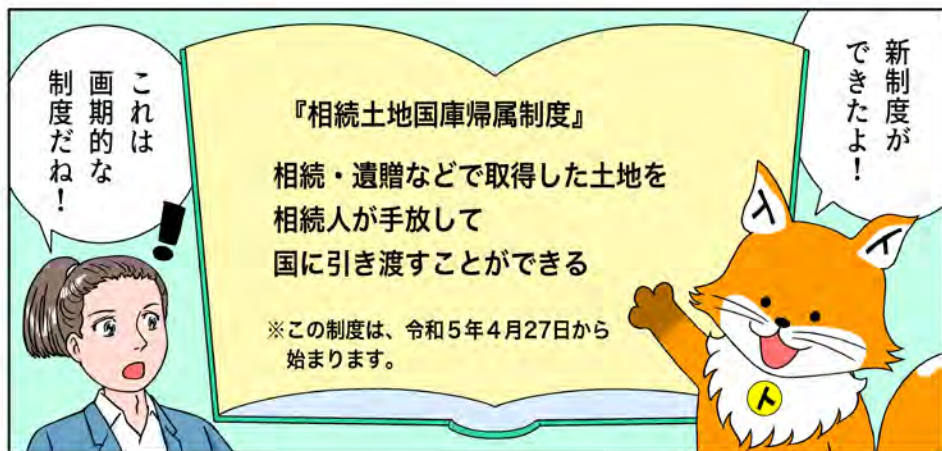


見に行くのも
大変だし

処分したいんだが
まるで買い手が
つかなくて

相続した不動産は
買い手がつかないと
手放せないから
困るね

そんなことは
ないよ！





(その他 引き取ることができない土地の例)



- 崖がある土地のうち、管理に追加の費用・労力がかかる土地



- 地下に産業廃棄物などが埋まっています、管理や撤去に追加の費用がかかる土地



- 土地の通常の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地



- 不法占拠者等とのトラブルを解決しなければ管理ができない土地

- そのほか管理に追加の費用・労力がかかる土地

土地種目別による負担金



宅地 面積にかかわらず20万円
(特定の指定地域は面積に応じ算定)



田畑 面積にかかわらず20万円
(特定の指定地域は面積に応じ算定)



森林 面積に応じ算定



その他 原野・雑種地など
面積にかかわらず20万円

引き取ることができる土地は負担金を納めることで手放すことができるよ





おわりに

読んでいただき
ありがとうございます
ございました！

「マンガで読む法改正・
新制度 ここが変わる！
相続登記等の義務化と
相続土地国庫帰属制度」
も読んでみてね！

登記

ぜひ裏表紙の
リンク集から

法務省・法務局の
サイトもご覧
ください

法改正・新制度に
ついてさらに詳しく
説明しています



問合せ先

☎ 03 - 3580 - 4111

法務省民事局

参事官室（民法改正関係）

民事第二課（不動産登記法改正関係・相続土地国庫帰属法関係）

各法務局のホームページは、

https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku_index.html



①新制度全般について



②帰属制度について



③相続登記について



- 裁判所への申立てをするための手続や必要書類等については、
最寄りの裁判所

<https://www.courts.go.jp>



- 法制度や相談窓口についてのお問い合わせは、

日本司法支援センター（法テラス）

<https://www.houterasu.or.jp/>

法テラス・サポートダイヤル 0570 - 078374

（平日9:00～21:00 土曜日9:00～17:00 祝日・年末年始を除く）（※IP電話からは 03-6745-5600）



- 専門家（弁護士・司法書士・土地家屋調査士）に相談したい場合は、

日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice/isan_souzoku/index.html



日本司法書士会連合会のホームページ（登記手続のご案内）

https://www.shiho-shoshi.or.jp/inheritance_lp



相続登記相談センター（予約受付フリーダイヤル） 0120 - 13 - 7832

（平日10:00～16:00 年末年始・お盆期間を除く）

いさんの なやみに



日本土地家屋調査士会連合会のホームページ（表示に関する登記のご案内）

<https://www.chosashi.or.jp/>



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。



マンガ / 大石容子