

相続アドバイザー養成講座

オンライン講座

第 ー 講座

体験講座

『改正！相続登記義務化、所有権放棄制度』
- 今後の相続実務への影響

講師： 司法書士 / 当法人専務理事
田中康雅



NPO(特定非営利活動)法人

相続アドバイザー協議会®

I. 相続登記義務化

II. 土地所有権放棄制度

III. 所有者不明土地の解消

IV. 今後の相続実務

V. 最後に

I 相続登記義務化

① 民法

遺産分割の期限なし
遺産分割の義務なし

② 相続税法

10か月以内、申告納税
基礎控除範囲内申告義務なし

③ 不動産登記法

登記の期限なし
登記の義務なし

相続登記をしない

住所変更登記をしない

所有者不明土地の要因

土地全体の22% H29国交省調査

1. 相続登記義務化

1. 公布日（2021年4月28日）
2. 公布の日から3年以内に施行
3. 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記申請義務化
 - ① 遺産分割による取得により取得した場合
 - ② 遺贈により取得した場合（相続人に限る）
 - ③ 上記以外の場合は法定相続登記が必要
4. 怠ると10万円以下の過料（正当な理由がない場合）
5. 施行日前の相続にも適用
 - ① 3. の起算日は原則、法律施行日から3年以内

2. 相続人申告登記の新設

- ・ 登記名義人の法定相続人であることを申し出る制度
- ・ 単独の申請可。
- ・ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない）
- ・ 法定相続人が、不動産の取得を知った日から3年以内の申し出。
- ・ 相続登記申請義務を履行したものとみなされる。
- ・ 遺産分割をした場合は遺産分割の日から3年以内に登記必要
- ・ 怠ると10万円以下の過料（正当な理由がない場合）
- ・ 施行日前の相続にも適用

3年以内の登記義務

① 遺産分割による
相続登記

② 遺贈
(相続人に対する)

③ 法定相続分

④ 相続人申告登記

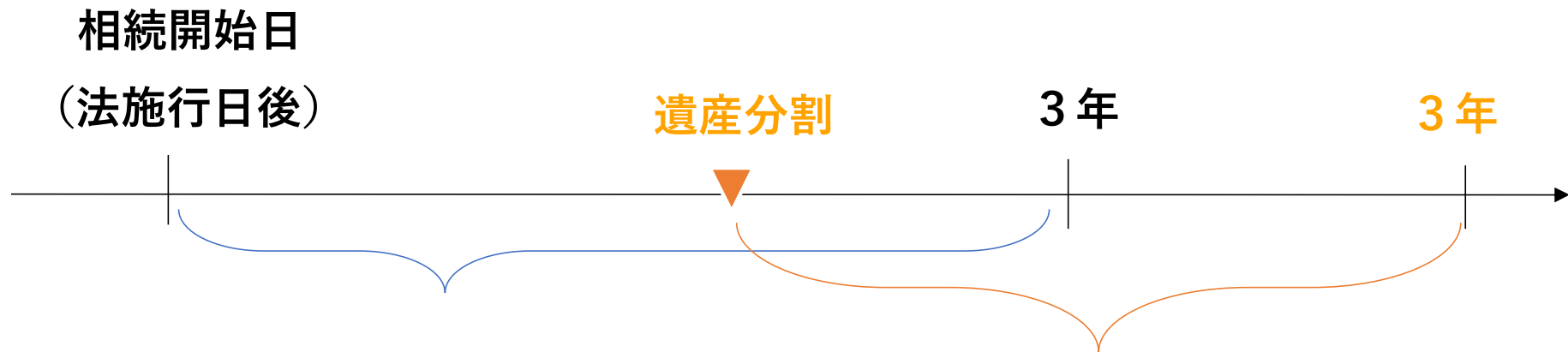
遺産分割

遺産分割による登記義務
(遺産分割の日から3年以内)

遺産分割

遺産分割による登記義務
(遺産分割の日から3年以内)

3. 遺産分割が発生した場合



① 遺産分割
相続登記

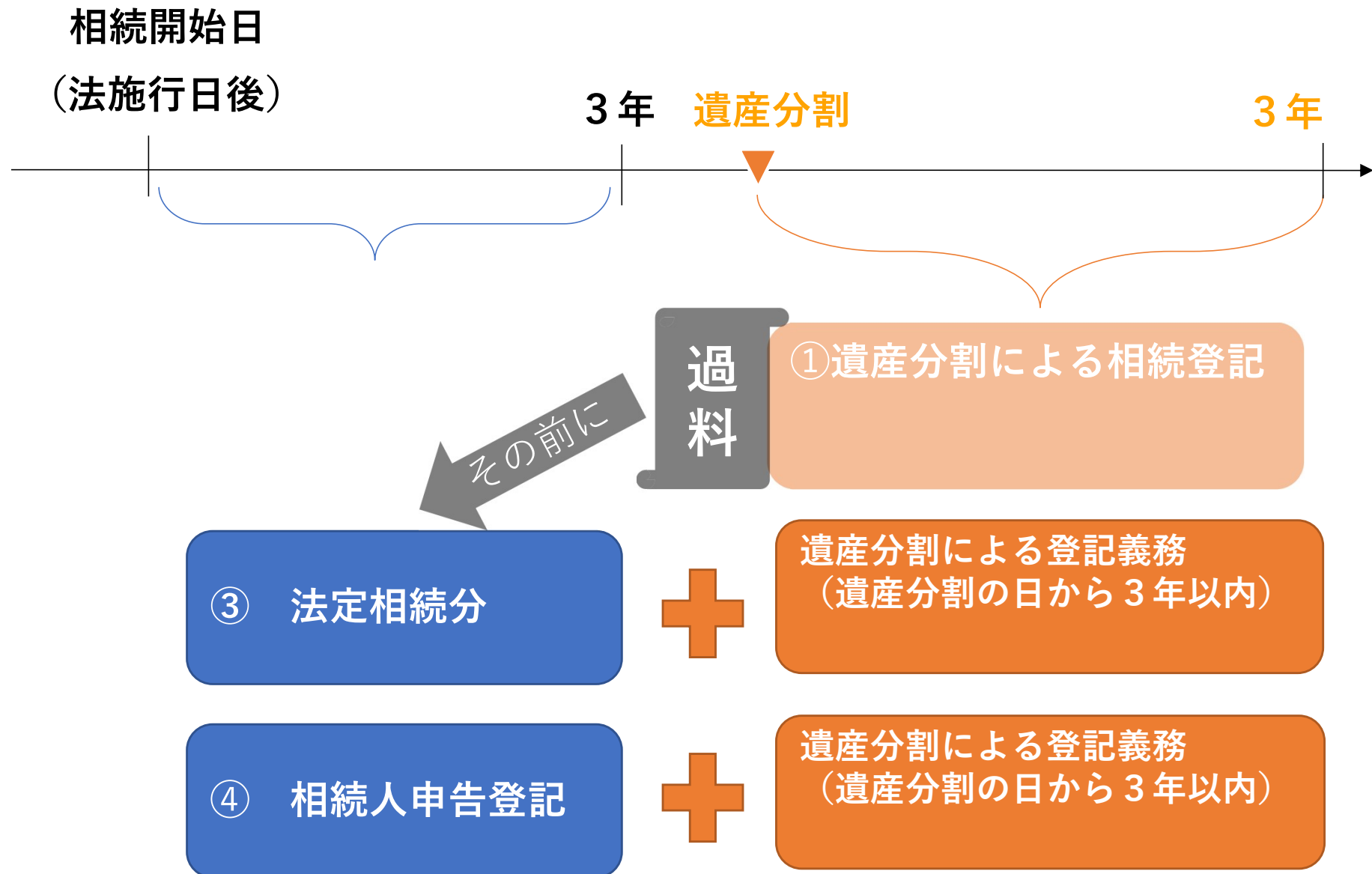
③ 法定相続分

遺産分割による登記義務
(遺産分割の日から3年以内)

④ 相続人申告登記

遺産分割による登記義務
(遺産分割の日から3年以内)

3. 遺産分割が発生した場合②



4. その他の事項

■登記名義人の死亡等事実の公示

- ◆ 登記官が他の公的機関から死亡等の情報を取得し、職権で表示（符号で表示）
 - 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能
 - 自筆証書法務局保管制度で、遺言保管通知希望の場合、指定者に通知される可能性あり

■登記漏れの防止

- ◆ 所有不動産記録証明書制度の新設
 - 所有者又は相続後の相続人の請求

保管申請書の一

【死亡時の通知の対象者欄】※死亡時の通知を希望する場合は、☐にレ印を記入の上、①又は②のいずれかを選択し、指定する通知対象者の氏名、住所等を記入してください。

(注)申立てによる死亡時の通知の対象者には、受遺者等、遺言執行者等又は推定相続人(相続が開始した場合に相続人となるべき者をいう。)のうち1名のみを指定することができます。

みほん
電子
公印

5. 住所氏名変更登記義務化

1. 公布日（2021年4月28日）
2. 公布の日から5年以内に施行
3. 住所氏名の変更があった日から2年以内に変更登記申請義務化
4. 怠ると5万円以下の過料（正当な理由がない場合）
5. 登記官が職権で登記可能になる。詳細は法務省令で決まる。なお、本人が申し出た場合に限る
6. 施行日前の住所氏名変更にも適用

Ⅱ 土地所有權放棄制度

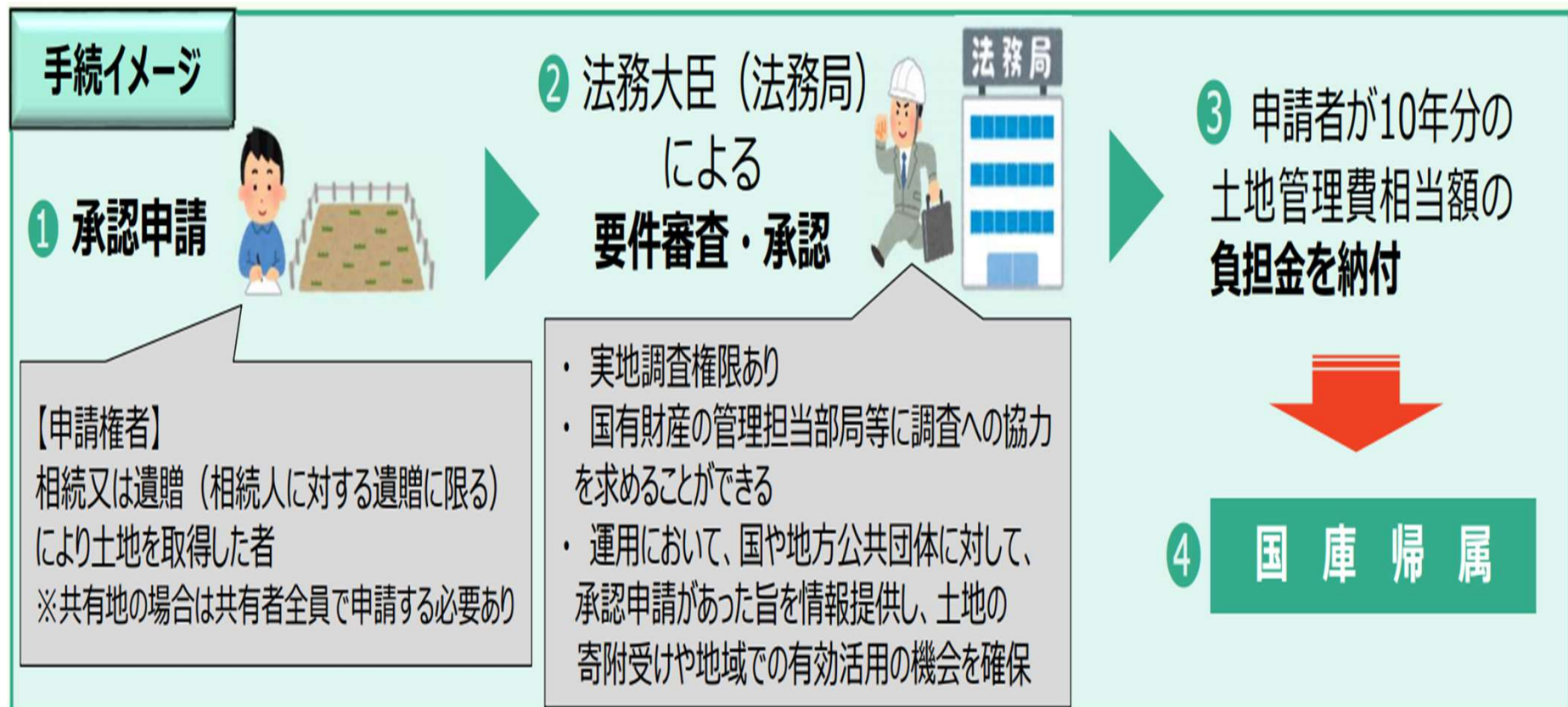
➤ 背景

- 土地利用ニーズの低下等により、相続したが土地を手放したいと考える者が増えてきたこと
- 土地を望まず相続した者の負担感が増え、管理等がされたいない場合がある

1. 相続土地国庫帰属法

1. 公布日（2021年4月28日）
2. 公布の日から2年以内に施行
3. 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した所有者が土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする。
4. 法務大臣に対し承認申請（共有の場合は全員）
5. 審査手数料、負担金（10年分の土地管理相当額）徴収

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）
原野約20万円、市街地の宅地（200m²）約80万円



要件 通常の管理又は処分をするにあたり過分の費用又は労力を要する次のような土地に該当しないこと

- ・ 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地
- ・ 担保権（抵当権等）、用益権等が設定されている土地
- ・ 通路など他人によって使用される土地
- ・ 土壌汚染や埋蔵物がある土地
- ・ 崖がある土地
- ・ 境界や権利関係に争いがある土地

参照 法務省HP

Ⅲ 所有者不明土地の解消

1. 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

問題点

- ・所有者の探索に多大な時間と費用がかかる
- ・土地の管理が放置されることが多い
- ・共有者が多数や、一部所在不明の場合、管理、利用が困難
 - 公共事業、復旧、復興事業が進まず、民間取引が阻害されるなど、土地利活用を阻害
 - 土地管理が不全化し、隣接する土地への悪影響

➡ 高齢化、死亡者の増大により、今後ますます深刻化

所有者不明土地問題の解消

所有者不明土地の発生の予防

不動産登記制度の見直し

I 相続登記義務化
住所氏名変更の義務化
その他の制度

土地を手放すための制度新設

II 相続土地国庫帰属法

所有者不明土地の利用の円滑化

土地利用に関する民法改正

- ・所有者不明土地管理制度の創設
- ・共有者不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・長期経過後の遺産分割の見直し

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

- 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。
⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

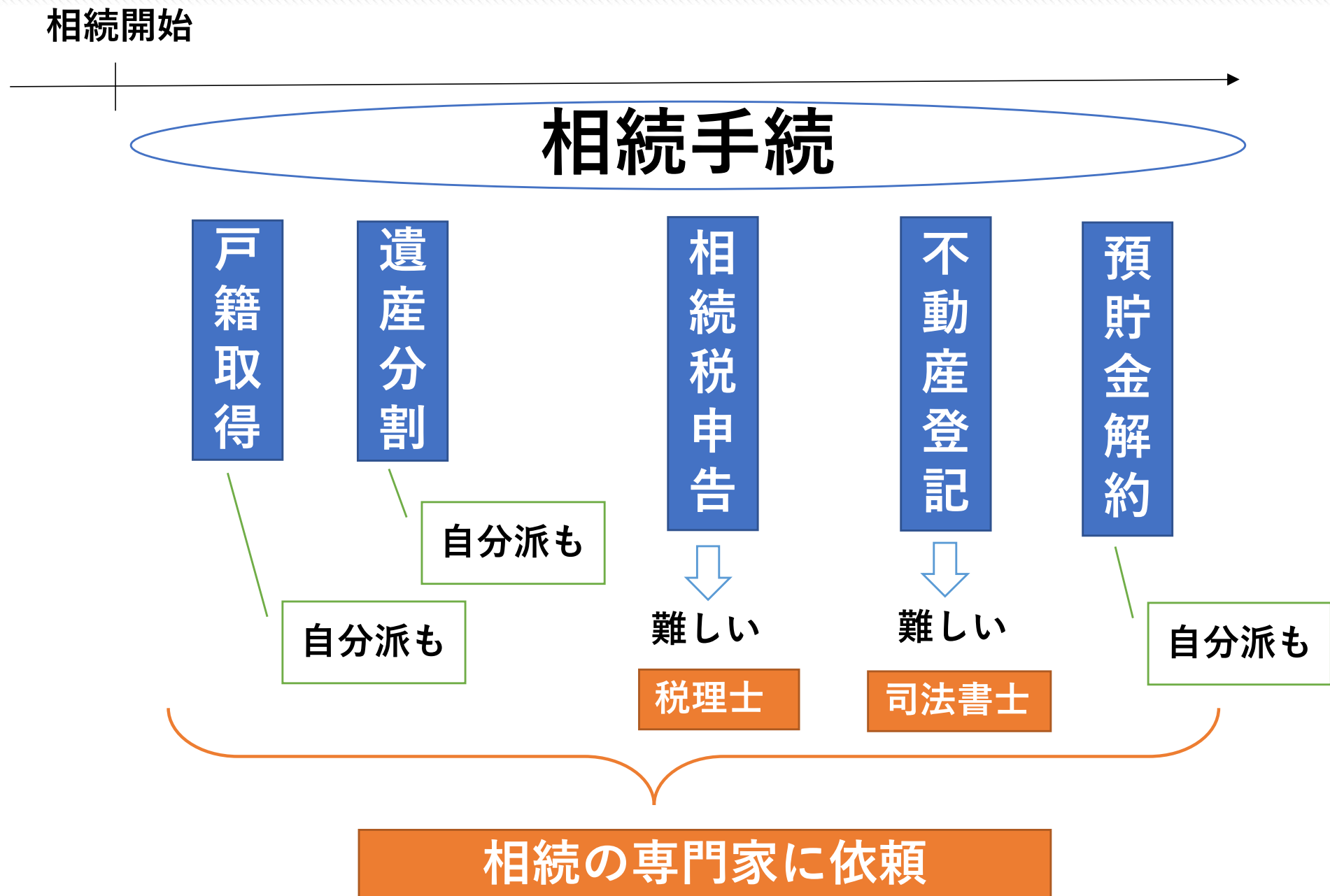
相隣関係規定の見直し

- ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

出典 法務省HP

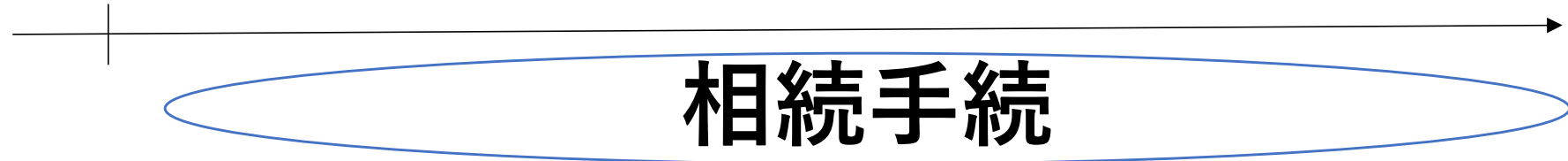
IV 今後の相続手続

1. これまでの相続手続



2. 最近の相続手続

相続開始



情報収集

事前相談

戸籍取得

法定相続情報証明

遺産分割

相続税申告

不動産登記

預貯金解約

自分で相続手続

相続の専門家に依頼

法定相続情報証明

別紙 2

イメージ

(記載例)

法定相続情報番号 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇〇

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 〇県〇市〇町〇番地
最後の本籍 〇県〇郡〇町〇番地
出生 昭和〇年〇月〇日
死亡 平成28年4月1日
(被相続人)
法 務 太 郎

住所 〇県〇郡〇町〇34番地
出生 昭和45年6月7日
(長男)
法 務 一 郎 (申出人)

住所 〇県〇市〇町三丁目45番6号
出生 昭和47年9月5日
(長女)
相 続 促 子

住所 〇県〇市〇町三丁目45番6号
出生 昭和〇年〇月〇日
(妻)
法 務 花 子

住所 〇県〇市〇町五丁目4番8号
出生 昭和50年11月27日
(養子)
登 記 進

以下余白

一覧図は、登記
所において唯一
の番号により保
管・管理される。

作成日：〇年〇月〇日
作成者：〇〇〇士 〇〇 〇〇 印
(事務所：〇市〇町〇番地)

✓ 法定相続情報一覧図の写しは、偽造防止措置の施された専用紙で作成される。

以下のとおり、申出日を含んだ認証文、一覧図の写しの発行日、登記所名等、登記官印、注意事項が印字される。

頁番号及び総頁数が振られる。相続人が多く、法定相続情報一覧図が2枚以上にわたる場合も想定

これは、令和〇年〇月〇日に申出のあった当局保管に係る法定相続情報一覧図の写しである。

令和〇年〇月〇日
〇〇法務局〇〇出張所

登記官 〇〇 〇〇

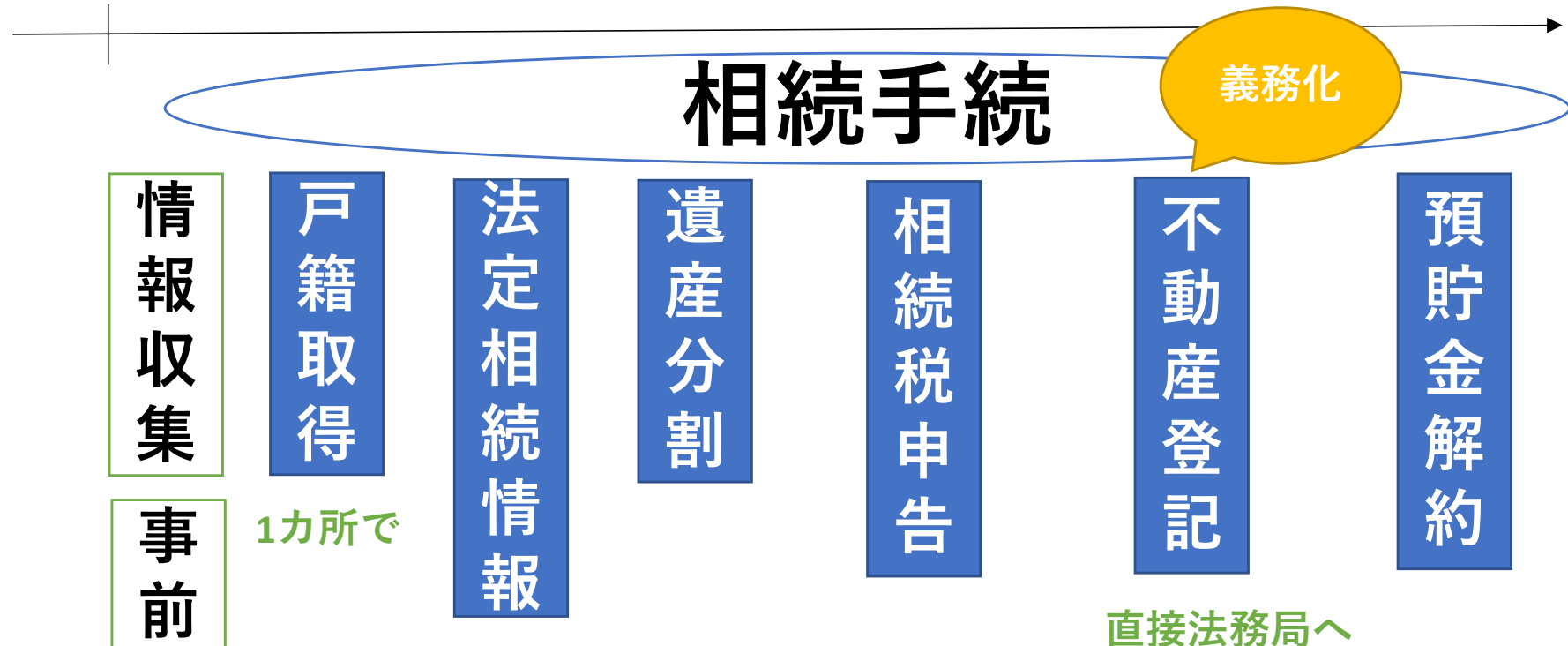
職印

注) 本書面は、提出された戸除籍謄本等の記載に基づくものである。相続放棄に
関しては、本書面に記載されない。また、相続手続以外に利用することはできない。

整理番号 S 〇 〇 〇 〇 〇 1 / 1

3. 改正後の相続手続

相続開始



自分で相続手続き



相続の専門家に依頼

相続開始

相続対策

相続手続

①分割対策

(遺言、生前贈与、信託)

②相続税対策

(納税対策、節税対策)

葬儀
↳ 法要

相続放棄・承認
原則三月以内

遺言の有無・有効無効確認

無 (無効)

有 (有効)

遺産分割
(相続人全員)

相続税申告納税
十ヶ月以内

登記等名義変更・財産承継手続

相続人確定

相続財産確定

遺留分侵害額請求
(一定の相続人)

2次相続対策

4. ご自身での相続手続

情報収集

本当に大丈夫？

EX 長男が全て相続する遺産分割

雛形入手

遺産分割協議書の書き方

税務署相談

相続税申告方法

法務局相談

相続登記の方法

相続税申告

相続登記

遺産分割の論点を検討していない可能性が

長男が全てを相続する遺産分割

相続人間で問題は？

相続税は？

納税は？

2次相続は考慮しているか

居住者は誰？

小規模宅地の特例は

配偶者は認知症か？

売却予定は

空き家特例は？

老人施設入居希望か

最終的に自宅は誰が？

 **妻** が全てを相続する遺産分割

旧民法

現行民法

s23.1.1~

戸主	家督相続
戸主以外	遺産相続
遺産分割していない	

遺産相続

遺産分割していない

不動産登記制度の見直し

土地利用に関する民法改正

I 相続登記義務化
住所氏名変更の義務化
その他の制度

- ・所有者不明土地管理制度の創設
- ・共有者不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・長期経過後の遺産分割の見直し

相続の専門家に依頼

V 最後に

要素が複雑に絡んだ相続分野、仕事上の不安

■ 相続相談に応えられるかどうかの不安を払拭するために必要なことは……

- 相談者の問題点を把握し、解決策を提案できること。
- 幅広い知識を習得し、問題の本質を感じるセンサーを身につけること。
- 相談者に信頼される知識(ノウハウ)があること、そして人格者であること。
- コーディネーターとして相続の専門家との信頼関係が築け、幅広いネットワークがあること。
- 「技(知識・現場対応力)」と「心」を磨き、相続問題の本質を見抜き、
相談者のために取り組む真摯な姿勢と相談者の真の幸せを実現させる人間力を身につけること。

■ 実務に必要な相続手続きを基礎から習得できるプログラム

相続発生から相続手続が完了するまで、実務がどのように展開していくのか、また相続対策にはどのようなものがあるのか……、それぞれの場面でどのような知識を習得するのかを下図に示します。

第1講座で、全ての講座の軸となる共通した理念を、第2講座では相続実務の全体像と基礎を修得します。第3講座から第16講座まで下図で示す各分野の必要知識、第17・18講座で学んだ知識を実務でどのように実践するかを修得します。

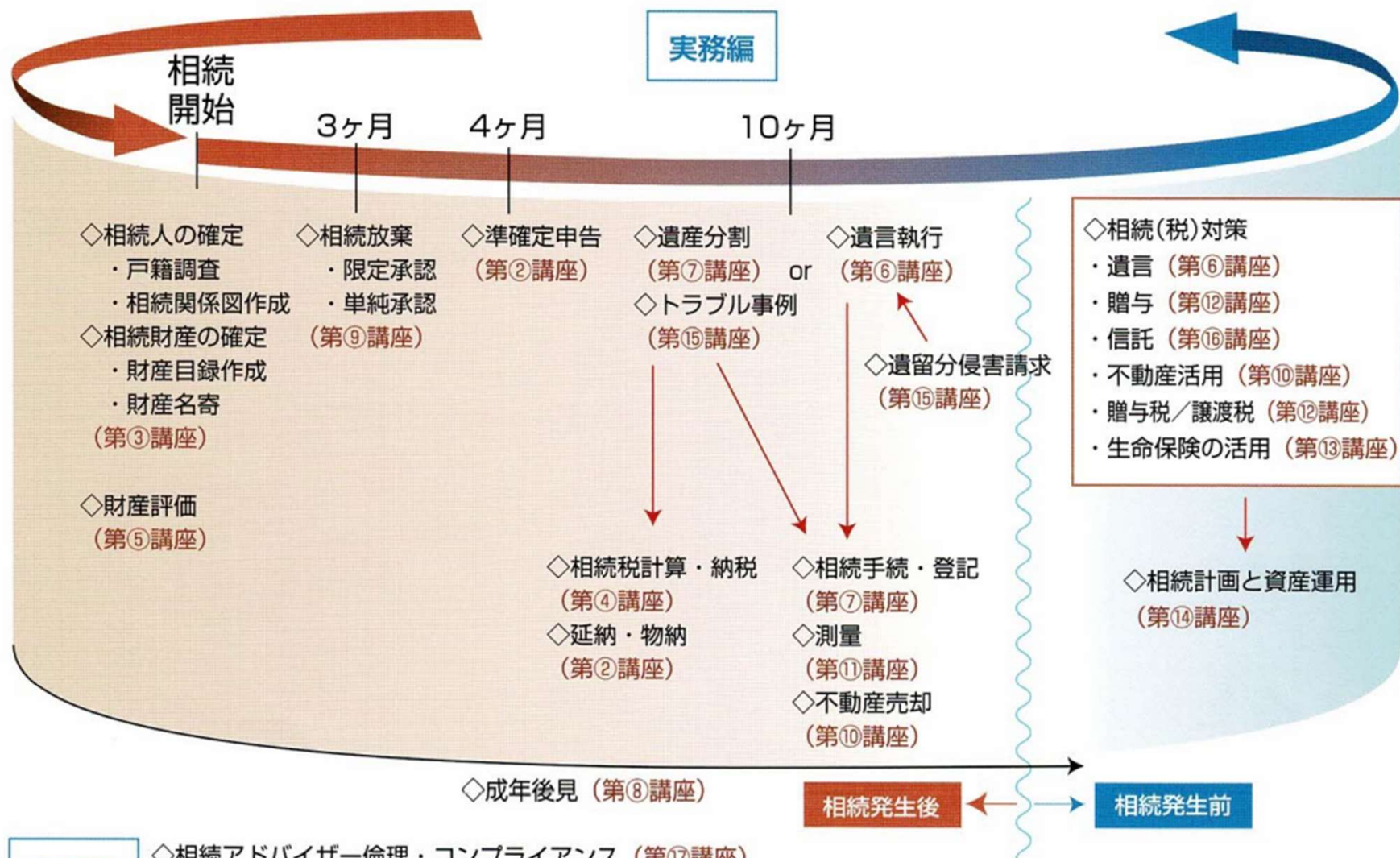


基礎編

◇SAの理念：相続アドバイザーに必要な不可欠な理念・心構え（第①講座）

◇相続全体像：相続法基礎・相続税法基礎（第②講座）

実務編



実践編

◇相続アドバイザー倫理・コンプライアンス（第⑰講座）

◇相続アドバイザーの実際（第⑱講座）

相続アドバイザー養成講座 オンライン(WEB)+対面(同時生配信) 講座内容

講座No.		講座名	講座内容	講師
オンライン(WEB)講座	指定期間中(1ヶ月) 何回でも視聴可	第①講座 基礎編	相続は心のコンサルティング 相続実務の心がまえ	(有)アルファ野口 代表取締役 野口 賢次
		第②講座 基礎編	養成講座をスタートするに当たっての 相続の基礎	税理士 不動産鑑定士 佐藤 健一
		第③講座 法律編	相続人の確定と相続財産の確定	司法書士 田中 康雅
		第④講座 税務編	相続税の計算方法	税理士 佐藤 治夫
		第⑤講座 税務編	財産評価基本通達による 土地評価及び小規模宅地等の特例	税理士 不動産鑑定士 佐藤 健一
	指定期間中(1ヶ月) 何回でも視聴可	第⑥講座 法律編	～遺言者の思いを実現するための～ 「遺言書作成と手続きの要点」	行政書士 阿部 恵子
		第⑦講座 法律編	遺産分割の実務と 遺言相続登記手続き	司法書士 田中 康雅
		第⑧講座 法律編	成年後見制度と相続コンサル	行政書士 中條 尚
		第⑨講座 法律編	借金と相続対策	司法書士 椎葉 基史
	指定期間中(1ヶ月) 何回でも視聴可	第⑩講座 不動産実務編	不動産実務コンサル事例	(株)クレア 代表取締役 志村 孝次
		第⑪講座 不動産実務編	相続と測量	測量士 土地家屋調査士 高橋 一雄
		第⑫講座 税務応用編	相続対策に欠かせない 贈与と譲渡のトリセツ	税理士 遠山 順子
		第⑬講座 保険実務編	相続対策における生命保険の役割	CFP® 立川FP事務所 向藤 原寛
対面講座(同時生配信)	表紙日程参照	第⑭講座 相続実務編	相続計画と資産運用のポイント	(株)シナジープラス 代表取締役 亀島 淳一
		第⑮講座 法律編	争族にならないための法律知識	弁護士 江口 正夫
	表紙日程参照	第⑯講座 法務編	信託を活用し全体最適を達成する 相続前後の発展業務	司法書士 行政書士 鈴木 敏起
		第⑰講座 相続実務編	相続アドバイザー(SA)として できること、できないこと、注意すべきこと	弁護士 奈良 恒則
		第⑱講座 相続総括編	事例からみる 相続アドバイザーの実務	(有)グッドタイム 代表取締役 平井 利明

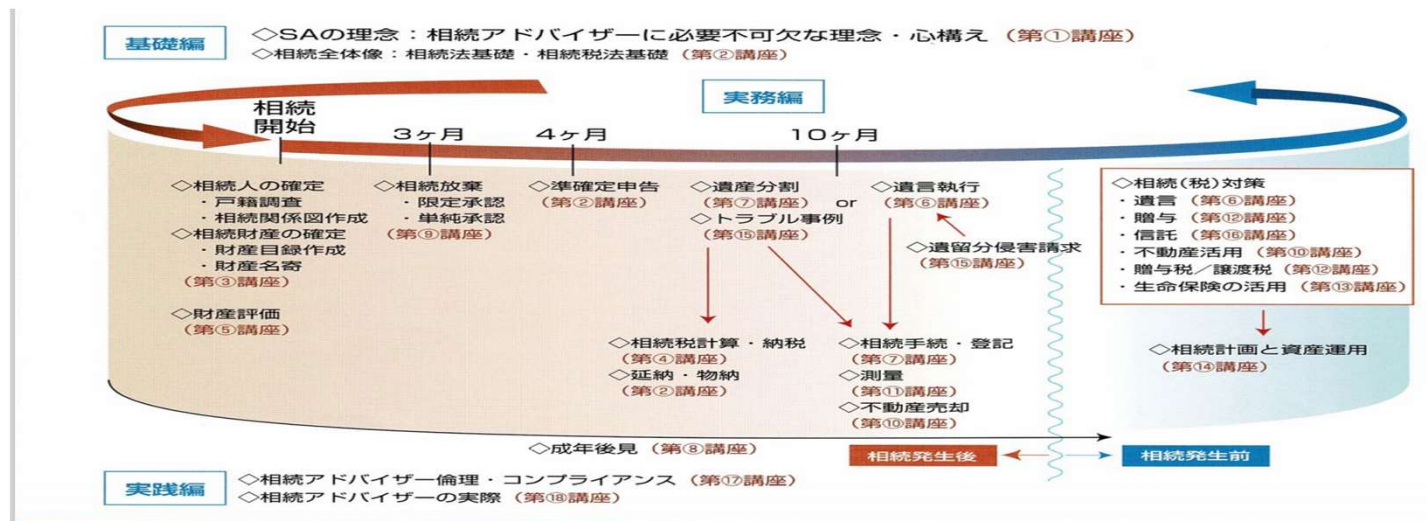
※対面講座は生LIVEですので、講座時間のみWEB視聴が可能です。開始5分前までにはセットアップして待機してください。
また事情により講師および内容が変更となる場合がございます。予めご了承下さい。

◆お問い合わせ



NPO(特定非営利活動) 法人
相続アドバイザー協議会®

〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-27-3 やまとビル8階
Tel.03-5287-6808 Fax.03-6332-8831
URL http://www.souzoku-adv.com E-mail : sa-info@souzoku-adv.com



18講座中15講座以上出席

相続アドバイザー協議会ご入会

実務知識習得・ネットワーク・社会貢献

相続寺子屋

相続フォーラム

上級アドバイザー制度

講座終了後の様々な支援活動



良き助言者としてお客様へお役立ちができるように私たち相続アドバイザー協議会は、全国で様々な活動を行っております。講座終了後も、アドバイザーに「学びの場」「ネットワーク創りの場」を提供しています。

●認定会員証



●ピンバッジ



認定会員になると、認定会員証、ピンバッジが付与されます。

常に新しい情報が得られて安心

相続アドバイザー養成講座 再受講制度

認定会員※の方が特別価格で受講できる制度で、知識のブラッシュアップとして活用出来ます。また受講後、実務経験を積み進化した状態で再受講すると、新たな気付きが得られます。

※認定会員とは、相続アドバイザー養成講座の15講座以上の出席でNPO法人 相続アドバイザー協議会®の認定会員となることができます。

更なる向上が出来て安心

上級アドバイザー制度

認定会員が本会主催の上級アドバイザー試験に合格した者の称号です。試験は筆記とレポートで行われます。更なる研鑽を続けるための制度です。

新たな学びと仕事に活かせる仲間づくりの場があって安心

相続寺子屋

相続寺子屋は相続アドバイザー協議会の会員同士の勉強会です。(一般の方も参加可)現在15カ所で開催しています。セミナー形式だけでなく、討論会形式等さまざまです。また勉強会の後の懇親会はネットワーク創りの場となります。



相続寺子屋の
開催予定はコチラ

お客様と直にふれあい、相続実務を体験できる機会です

相続フォーラム

相続に関するすぐに役立つテーマ(公正証書遺言、生前贈与や遺言書の知識、保険など)を一般の方を対象に各地でミニセミナーや相談会を開催しています。お客様と直接ふれあうことでお客様が何を知りたいのかなどの声も聴くことができ、同時に相続アドバイザーの役割の大きさを痛感するイベントです。またひとつのイベントを成功させるという一体感がネットワーク創りに役立ちます。



上級アドバイザー研修会



相続寺子屋 勉強風景



相続フォーラム

相続アドバイザー協議会は1,000名近い様々な職種の会員がいます。会員の共通点は**同じ講座を学んだこと**です。同じ想いの仲間と学びあい、ネットワークを組んで実務を行うことが、知識と人間力の向上に役立ち、あなたを**選ばれる実務家**に育てていきます。

「相談者に選ばれる実務家」への第一歩が相続アドバイザー養成講座です。



多彩な相続実務家の実践的な講座が
ご自宅で学べる

相続アドバイザー養成講座

SUCCESSION ADVISER CONFERENCE

相続アドバイザー協議会の理念

相続の研修と実務を通じて、
自分を磨き、人の役に立ち、
社会に貢献する。

相続アドバイザー協議会は、
そのような人材を育成します。

期間中
何回でも視聴可
オンライン(WEB)
講座
vimeo
(WEB講座)

同時生配信
LIVE
会場での
対面講座

「相続」のプロになる！だからこそ選ぶ……

令和3年 春講座

第51期

3月～6月

オンライン (WEB) 講座 (13講座)	視聴可能期間	
	第①～⑤講座	3月1日～3月31日
	第⑥～⑨講座	4月1日～4月30日
対面講座 (5講座)	第⑩～⑬講座	5月1日～5月31日
	第⑭～⑮講座 2時間×2講座	6月12日(土) 13:30～18:10
	第⑯～⑲講座 2時間×3講座	6月13日(日) 9:30～17:20

申込締切日／令和3年2月26日(金)

令和3年 秋講座

第52期

9月～12月

オンライン (WEB) 講座 (13講座)	視聴可能期間	
	第①～⑤講座	9月1日～9月30日
	第⑥～⑨講座	10月1日～10月31日
対面講座 (5講座)	第⑩～⑬講座	11月1日～11月30日
	第⑭～⑮講座 2時間×2講座	12月4日(土) 13:30～18:10
	第⑯～⑲講座 2時間×3講座	12月5日(日) 9:30～17:20

申込締切日／令和3年8月31日(火)

● 受講料 (第51期または第52期／全18講座 (36時間) 165,000円 (税込)

会場での対面講座は「来場での受講」または「WEBでの生配信受講」のどちらか、ご希望の受講方法をお選びいただけます。

——— 認定会員 ※1 様のみ全18講座再受講を55,000円でお申込みできます。

但し対面講座は来場での受講は出来ません。オンライン(WEB)での受講となります。

※1／認定会員となるには、相続アドバイザー養成講座の15講座以上の出席が必要です。詳細はスタッフにお問い合わせください。

● 対面講座会場／AP渋谷
(詳細は右記QRコードから)



相続アドバイザー養成講座ってどんな講座？



過去の体験講座の動画はコチラ



NPO(特定非営利活動) 法人
相続アドバイザー協議会®