＜フローチャート～現状把握＞

1　相談発生状況の確認
（1）　紛争性の有無の確認
（2）　依頼者の立場の確認
（3）　死亡からの時間経過の確認

↓

2　適用する相続法の確認
（1）　旧民法［明治31年7月16日～昭和22年5月2日］
（2）　応急措置法［昭和22年5月3日～昭和22年12月31日］
（3）　現行民法［昭和23年1月1日～］

補助者業務のポイント
戸籍調査時に被相続人の死亡年月日と適用法を調査し、資格者と共有

↓

3　遺言書の有無と内容の確認
（1）　遺言書の有無の確認
（2）　遺言書の種類の確認
（3）　遺言書の有効性の確認
（4）　遺言書の内容の確認

↓

4　死因贈与契約の有無と内容の確認
（1）　死因贈与契約の有無の確認
（2）　死因贈与契約の内容の確認
（3）　仮登記の有無の確認

↓

5　遺産分割協議書の有無と内容の確認
（1）　遺産分割協議書の有無の確認
（2）　遺産分割協議書の有効性の確認
（3）　遺産分割協議書の内容の確認

補助者業務のポイント

○戸籍調査時に被相続人の死亡年月日と適用法を調査し資格者と共有

どの法令を適用するかによって、相続人や相続分など業務を遂行する上で重要な基準が変わりますので、最初の段階で適用法を確認することが必要です。数次相続の場合は、1つの案件の中でも適用される法令が異なることもあります。被相続人の死亡年月日に施行されていた法令が適用されますので、まずは被相続人の死亡年月日を確認することが必要です。最初のヒアリング時に依頼者から口頭で確認できることが多いですが、戸籍調査時にも再度死亡年月日を確認し、適用法令を調査する作業を丁寧に行いましょう。戸籍調査は補助者が行うことが多いので、上記の調査作業までは補助者が行い、結果を司法書士に共有します。

3　遺言書の有無と内容の確認

(1)　遺言書の有無の確認

相続登記対象不動産の帰属先に影響を及ぼす内容の遺言書の有無を確認します。

(2)　遺言書の種類の確認

遺言書がある場合、検認手続を要するかどうかを判断するため、遺言書の種類を確認します。

(3)　遺言書の有効性の確認

公正証書遺言以外の遺言書がある場合、当該遺言書が有効か否かを確認します。

(4)　遺言書の内容の確認

遺言書の内容における手続上の問題となる箇所の有無、相続手続に影響を与える記載内容の有無を確認します。

(1)　遺言書の有無の確認

遺言書がある場合、遺産について相続分の指定あるいは遺産分割の方法の指定や遺

贈に関する内容が示されている場合が多く、後の相続手続に大きく影響することになりますので、受任時に遺言書の有無を確認することが必要になります。

既に依頼者において遺言書の存在を把握している場合はすぐに確認ができるでしょうが、依頼者において遺言書の有無が確認できていない場合もあります。

仏壇や貸金庫等、被相続人が遺言書を保管しておく可能性が高い場所を念のため依頼者に捜索してもらうよう促したり、公証役場の公正証書遺言検索システムによって公証役場に遺言書を検索してもらうよう手配した方が無難といえます。

また、遺言書が複数存在する場合、前の遺言と後の遺言で抵触する部分については、前の遺言は取り消されたものとみなされます（民1023）。

遺言書が複数ないかどうか、ある場合は日付の先後と内容に抵触するものがないかどうかも確認する必要があります。

(2)　遺言書の種類の確認

遺言書には公正証書遺言、自筆証書遺言、死亡危急時遺言等いくつかの種類があり、それぞれで必要な手続が異なります。遺言書の存在が確認できたときは、次にその遺言書がどの方式で作成されているかを確認する必要があります。

公正証書遺言であれば、特段遺言書そのものについての手続は必要ありませんが、公正証書遺言以外であれば家庭裁判所に遺言書の検認手続申立てが必要です（民1004）。

公正証書遺言以外の遺言書が発見されたときは、家庭裁判所の検認手続をスムーズに行えるよう差配しましょう。

なお、令和2年7月10日施行の法務局による自筆証書遺言の保管制度の運用開始後に作成・法務局によって保管された自筆証書遺言の場合は検認手続が不要であることに留意が必要です（遺言保管11）。

(3)　遺言書の有効性の確認

遺言書が公正証書遺言である場合は、遺言の成立・様式等有効性に関わる部分については公証役場の公証人が関与しているため、有効性の部分について司法書士が判断できる部分はありません。

遺言書が公正証書遺言以外の遺言書である場合は、その記載等の様式要件について民法上の定めがあり、当該要件を満たしていない場合は遺言として効力を生じないこととなるため、法律上の要件を満たしているかどうか確認することが必要です。

自筆証書遺言の場合は、遺言者がその全文、日付及び氏名を自書し、押印している

ことが要件となります（民968①）。この要件を明らかに満たさないものであれば、自筆証書遺言として成立していないものとして取り扱わざるを得ません。ただし、平成31年1月13日施行の民法改正により財産目録部分については自書を要件としないように変わっていることに留意が必要です。

遺言書が公正証書遺言以外の遺言書である場合は、その記載等の様式要件について民法上の定めを確認し、存在する遺言の有効性を確認することが肝要です。

【参考書式3】　財産目録を自書しない場合の遺言書

(4)　遺言書の内容の確認

遺言書の内容は、相続人間の相続分を指定する内容や、相続人のうちの一部の者に財産を相続させるもの、相続人でない第三者へ財産を遺贈させるもの等事案に応じて様々です。遺言書の内容は被相続人の意思そのものですので、基本的には遺言に記載された内容に従って処理をしていくことになります。

遺言書の内容の主な確認ポイントは下記のとおりです。

① 遺言書に記載された財産の内容
② 遺言書に記載された財産の特定につき、手続上問題になる点がないか
③ 遺言書に記載された当事者の特定につき、手続上問題になる点がないか
④ 遺言書に記載された財産の帰趨（相続人への承継か、相続人以外の第三者への承継か）
⑤ 遺言執行者の有無
⑥ 遺留分侵害の有無
⑦ 遺言書に記載された財産の対象が相続財産の全てに関してのものか一部に関してのものか

アドバイス

○自筆証書遺言に関する民法改正

自筆証書遺言に関し、相続法改正による改正前の民法では、遺言者がその全文、日付及び氏名を自書し、印を押すことが必要とされていました（平30法72による改正前民968）。この点につき、平成31年1月13日施行の民法改正により、自筆証書遺言を行う場合、遺言事項と財産目録を分け、遺言事項については従前どおり自書を要件としながら、財産目録については自書を要件としないように変わりました（民968②）。ただし、財産目録をパ

ソコン等で作成する場合は、作成した財産目録の各ページに遺言者が署名捺印をしなければならないとされていることに留意が必要です（民968②）。なお、財産目録の形態には制限がなく、パソコン等で財産一覧表を作成したものでも構いませんし、不動産の登記事項証明書や預貯金の通帳のコピーを添付する方法でも問題ありません。登記事項証明書や通帳のコピーを添付する場合でも、そのコピーに遺言者が署名捺印をする必要があります。また、財産目録を両面で印刷した場合は、その両面に遺言者の署名捺印が必要とされています。

自筆証書遺言を訂正する場合には、従来と同様、遺言者がその場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、変更場所に印を押さなければ訂正の効力が生じないこととされていることにも留意が必要です（民968③）。

さらに、令和2年7月10日施行の「法務局における遺言書の保管等に関する法律」の運用開始後は、法務局に対して遺言書を保管するよう申請することができるようになります。この制度を利用するためには、遺言者本人が法務局に出頭して申請しなければなりません（遺言保管4⑥）。この制度の運用が開始されれば、自分が相続人若しくは受遺者となっている遺言書が法務局に保管されているかどうかを証明した書面（遺言書保管事実証明書）の交付を請求することができるようにもなります（遺言保管10）。さらには、正当な手続を経て保管された遺言書については、家庭裁判所による検認手続も不要なものとされます（遺言保管11）。

したがって、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」の運用開始後に当たっては、遺言書の検索の場面においては本制度を利用すること、遺言書の作成の場面では、本制度の利用を検討すること等本制度の利用を実務に組み込むことが必要になります。

【参考書式3】　財産目録を自書しない場合の遺言書

遺 言 書

遺言者○○○○（○年○月○日生）は、次のとおり遺言します。

1　私は、別紙財産目録記載の財産を含む私の所有財産の一切を、長男○○○○（○年○月○日生）に相続させます。

以上の遺言のため遺言者自らこの証書の全文を書き、日付及び氏名を自書し押印しました。

○年○月○日

住　所　○○県○○市○○町1丁目2番3号
遺言者　○○○○　㊞

※遺言書は、全文自書が必要です。

（別紙）

財産目録

1　預貯金
①　○○銀行　○○支店　普通
　　口座番号　○○○○○○○
②　○○銀行　○○支店　普通
　　口座番号　○○○○○○○
③　○○銀行　○○支店　普通
　　口座番号　○○○○○○○

これは、○年○月○日付の私の遺言の別紙に相違ありません。

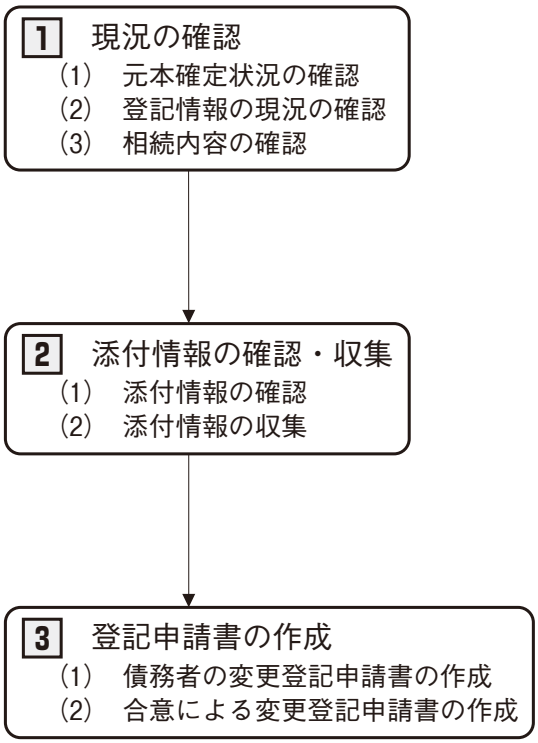
○年○月○日

住　所　○○県○○市○○町1丁目2番3号
氏　名　○○○○　㊞

※「（別紙）財産目録」は、パソコンで作成して差し支えありません。

２　根抵当権の債務者の地位を相続して登記をする

＜フローチャート～根抵当権の債務者の地位の相続登記＞



3　登記申請書の作成

(1)　債務者の変更登記申請書の作成
　根抵当権の相続による債務者の変更登記申請書を作成します。
(2)　合意による変更登記申請書の作成
　根抵当権の指定債務者の合意による変更登記申請書を作成します。

(1)　債務者の変更登記申請書の作成

根抵当権の債務者の変更登記申請書の作成方法は下記のとおりです。

登記の目的において「○番共同根抵当権変更」と変更登記すべき対象の根抵当権の順位番号を記載して移転登記すべき対象の根抵当権を特定することになりますが、共同担保不動産ごとに共同根抵当権の順位番号が異なる場合は、「共同根抵当権変更（順位番号後記のとおり）」とし、不動産の表示中の各不動産の箇所に「（順位番号　○番）」と記載するか、若しくは、登記の目的を「共同根抵当権変更」とした上で、新たな項目として「変更すべき登記　○年○月○日受付第○○号共同担保目録（○）第○○号」として変更すべき登記の受付番号で特定する方法もあります。

なお、変更すべき対象の根抵当権が共同担保の根抵当権ではなく、単独物件の担保である根抵当権の場合は、登記の目的中に「共同」という表記を用いず、単に「根抵当権変更」と表記することになります。

【参考書式31】　根抵当権の債務者の変更登記申請書

(2)　合意による変更登記申請書の作成

指定債務者の合意による根抵当権の変更登記申請書の作成方法は下記のとおりです。

登記の目的において「○番共同根抵当権変更」と変更登記すべき対象の根抵当権の順位番号を記載して、移転登記すべき対象の根抵当権を特定することになりますが、共同担保不動産ごとに共同根抵当権の順位番号が異なる場合は、「共同根抵当権変更（順位番号後記のとおり）」とし、不動産の表示中の各不動産の箇所に「（順位番号○番）」と記載するか、若しくは、登記の目的を「共同根抵当権変更」とした上で、新

たな項目として「変更すべき登記　○年○月○日受付第○○号共同担保目録（○）第○○号」として変更すべき登記の受付番号で特定する方法もあります。

なお、変更すべき対象の根抵当権が共同担保の根抵当権ではなく、単独物件の担保である根抵当権の場合は、登記の目的中に「共同」という表記を用いず、単に「根抵当権変更」と表記することになります。

【参考書式32】　根抵当権の指定債務者の合意による変更登記申請書

アドバイス

○債務者の相続人が1人だけの場合の指定債務者の合意による変更登記の要否

根抵当権の債務者の相続開始後6か月以内に指定債務者の合意による変更登記をしなければ、当該根抵当権の元本は相続開始の時において確定したものとみなされます（民398の8）。これは債務者の相続人が1人だけの場合でも同じです。

したがって、債務者の相続人が1人だけの場合であっても、元本を確定させずに当該相続人と根抵当権者間での根抵当取引を継続するのであれば、相続による債務者変更登記をした上で、指定債務者の合意による変更登記をしなければならないことになります（登研369・81）。

ケーススタディ

【ケース1】

Q　根抵当権の債務者が死亡した時点で、根抵当権で担保される債務が既に存在しない場合はどうなりますか。

A　根抵当権の債務者が死亡した時点で根抵当権により担保される債務が存在しない場合でも、相続による債務者変更及び指定債務者の合意による変更登記をしなければ、相続開始後6か月を経過することによって根抵当権の元本は「0」で確定することになり、その結果、元本が「0」で確定した確定根抵当権は付従性によって消滅しますので、抹消登記を行うことになります。

したがって、債務者の相続人が根抵当権者との間で当該根抵当権を利用して根抵当取引を継続したい場合は、相続開始後6か月以内に根抵当権の相続による債務者変更登記と指定債務者の合意による変更登記を行う必要があります。

【ケース2】

Q　根抵当権の債務者Ａが死亡し、相続人はＢ、Ｃ、Ｄの3名でしたが、そのうちＢが他の相続人の債務を免責的債務引受しました。どのような手続が必要になりますか。なお、指定債務者の合意による変更登記をしないまま、Ａの死亡後から既に6か月が経過しています。

A　本ケースでは、Ａの死亡後6か月以内に合意による変更登記がなされていませんので、根抵当権の元本は確定しています。この場合は、普通抵当権と同様、①根抵当権の債務者の相続を原因として債務者を債務者の相続人全員（Ｂ、Ｃ、Ｄ）とする変更登記を行い、②Ｃ、Ｄの免責的債務引受を原因として債務者をＢとする債務者変更登記を行うことになります。

【ケース3】

Q　根抵当権の債務者Ａが死亡し、相続人はＢ、Ｃ、Ｄの3名でしたが、そのうちＢが他の相続人の債務を免責的債務引受しました。どのような手続が必要になりますか。なお、Ａの死亡後からまだ6か月は経過していません。

A　本ケースでは、債務者Ａの死亡後からまだ6か月が経過していませんので、根抵当権の元本はまだ確定していません。元本を確定せずに、Ｂが継続的な根抵当取引を希望するのであれば、指定債務者の合意による変更登記を行い、その上で債務引受に関する登記も行う必要があります。

すなわち、まず、①債務者の相続を原因として債務者をＢ、Ｃ、Ｄとする債務者変更登記を行い、②指定債務者をＢとする合意による変更登記を行います。この段階では相続債務はＢ、Ｃ、Ｄが負担しており、今後の根抵当権者とＢとの継続的根抵当取引によって生じる債務を担保する根抵当権になっていますので、ここから更に相続承継債務に関してＢによるＣ、Ｄの免責的債務引受に関する登記を行う必要があります。

一方、確定前の根抵当権については付従性・随伴性が否定されていますので、債務引受という実体上の法律行為に伴って当然には根抵当権の被担保債権が変わることはありません。確定前の根抵当権の債務者の変更と債権の範囲の変更を組み合わせることによって債務引受に関する債権債務を根抵当権の被担保債権の範囲に入れる必要があります。

すなわち、上記①、②の登記の次に、③根抵当権の債務者をＢとする変更登記を行い、同時に債権の範囲に債務引受に係る債権を追加する変更登記を行う必要がありますが、単に債務引受に係る債権を追加するだけでは足りないことになります。根抵当権の債務者をＢと変更することにより、当該根抵当権は根抵当権者とＢとの継続的取引から生じる債権を担保することになるところ、ＢがＡから相続承継した債務は、根抵当権者とＢとの取引によって生じた債権債務ではないため、債務者をＢと変更した上で債務引受に係る債権だけを債権の範囲に追加するにとどまってしまうと、Ａからの相続承継債務が被担保債権から外れることになってしまうのです。そのため、Ａからの相続承継債務をも担保するためには、③根抵当権の債務者をＢとする変更登記を行い、同時に債権の範囲に債務引受（旧債務者Ｃ、Ｄ）に係る債権と、Ａの相続によるＢの相続承継債務のうち変更前根抵当権の被担保債権の範囲に属するものにかかる債権をも追加する変更登記を行う必要があります。

【参考書式32】　根抵当権の指定債務者の合意による変更登記申請書

登　記　申　請　書

登記の目的　○番共同根抵当権変更
原　　因　○年○月○日　合意
指定債務者　○○県○○市○○町1丁目2番4号
　　○○○○
権　利　者　○○県○○市○○町1丁目2番3号
　　○○○○
義　務　者　○○県○○市○○町1丁目2番4号
　　○○○○
添付情報
　登記原因証明情報　登記識別情報　印鑑証明書　代理権限証明情報

送付の方法による登記完了証の交付を希望する
送付の方法による添付書類の原本還付を希望する
送付先　資格者代理人事務所

○年○月○日申請　○○法務局　○○支局

代　理　人　○○県○○市○○町2丁目3番4号
　　司法書士　○○○○　㊞
　　電話番号　○○－○○○○－○○○○
登録免許税　金2,000円※
不動産の表示　〔省略〕

※登録免許税は、不動産1筆につき1,000円です（登税別表1－（十四））。