

# 相続登記が義務化されます

## ～なくそう、所有者不明土地～

令和6年4月から相続登記が義務化されます。今月の特集は、なぜこの制度が必要なのか、こういった内容なのかについて、その概要をお知らせします。あわせて、最近追加・改正のあった相続に関わるその他の制度もご紹介します。

### 相続登記なぜ義務化？

まず「相続登記」とは、不動産の所有者が亡くなった場合に名義を変更し、新しい所有者を明確にするための手続きです。

これまで相続登記を申請するかどうかは相続人の任意とされていましたが、これにより登記簿を見ても所有者のわからない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題となっています。

この問題を解決するため、これまで任意だった相続登記が義務化されることとなりました。

### 義務化はどういう内容？

相続により（遺言による場合を含みます）不動産を取得した相続人は、相続により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しなければならぬこととされました。

また、遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、遺産分割

から3年以内に登記をする必要があります。

なお、正当な理由が無いにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがあります。

※正当な理由の例

(1) 相続登記を放置したために相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース

(2) 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース

(3) 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケースなど

相続登記の義務化は令和6年4月1日から始まりですが、今のうちから備えておく必要があります。

また令和6年4月1日より前に相続した土地であっても、相続登記がされていないものは義務化の対象（3年間の猶予期間あり）となりますので注意が必要です。



法務省HP

### 相続人申告登記制度とは

遺産分割の話し合いがまとまった

早期に遺産分割することが困難

遺産分割の結果に基づく相続登記  
不動産の相続を知った日から3年以内

相続人申告登記  
不動産の相続を知った日から3年以内

相続関係の複雑さなど様々な事情があり、すぐに相続登記ができないケースも出てきますが、簡易な申請でひとまず相続人としての義務を履行したものとみなす方法

として創設されたのが「相続人申告登記制度」です。

この場合、

①所有権の登記名義人について相続が開始した旨

②自らがその相続人である旨

の2点を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなされます。

そして、各相続人がそれぞれ単独で申告することができるので、他の相続人と話し合う必要も承諾や同意を得る必要もありません。

また、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足り、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要です。相続人申告登記制度のメリットとして、①とりあえず義務を履行でき、②相続人が単独で手間なく、費用もかけず申請できるので、③相続登記の義務不履行による過料を回避できますが、デメリットもあるのが注意が必要です。

一つめは「売却ができない」と

### 相続人がすべき登記申請の内容

#### ○3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

- ▶まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
- ▶その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- ▶その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

#### ○3年以内に遺産分割が成立したケース

- ▶3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
- ▶それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

#### ○遺言書があったケース

- ▶遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

いうことです。

例えば、亡くなった父名義のだけれども住んでいない不動産を売却してその代金を相続人で分配するような場合、亡くなった人の名義のままでは売却ができないので、必ず相続人名義に相続登記をしたうえで、名義人となった相続人が売主として契約しなければなりません。

二つめは、「二度手間」になる

ということ、例えば、相続分割協議がまとまらず、とりあえず相続人申告登記をしても、義務は履行していませんが、改めて分割協議が成立してから3年以内に、正式に登記しなくてはなりません。あくまで「不動産の相続人である」ことを表示するのであって、確定した権利（所有権）を登記したも

のではないということです。

三つめは、相続人申告登記をする登記事項証明書（登記簿謄本）に申告した相続人の住所・氏名が記載されます。登記事項証明書は、本人や代理人でなくても、誰でも取得や閲覧が可能です。今までは、登記された所有者と連絡が取れなくなる、市町村役場では配偶者や長男などの住所を調べることは可能ですが、一般的には所有者不明の状態となっていました。今後、相続人申告登記制度がスタートすると、市町村役場で固定資産納税通知書の送付先が不明となった際でも、登記事項証明書（誰でも取得可）を見て申告登記のなされている相続人に送付されることもあるかもしれません。他にも、不動産業者から営業の案内が届く、などが考えられます。

以上を踏まえて、相続人申告登記を行う時は、慌ててせずに、期間内での登記手続きが間に合わないことが濃厚になってから検討・手続きするようにしましょう。

次ページでは、相続関連の他の制度をご紹介します。