



今月のテーマ 相続登記の見直しについて

相続が発生すると被相続人の財産を分割し、その後に各財産について名義変更をすることになります。この名義変更は不動産の場合、法務局で登記の手続きを行います。この登記を相続登記といいます。その相続登記について近年改正が行われていますので、今回は相続登記の見直しについてご紹介いたします。

1. 相続登記の義務化の改正

(1) 相続登記

相続登記とは、被相続人が所有していた不動産を相続した相続人が、相続を原因とする所有権移転登記を申請することでその名義を相続人とする変更の登記をいいます。

(2) 登記費用

登記にかかる費用は大きく2つに分けられます。1つは登録免許税という登記申請の際に納付する税金で、相続登記の場合は固定資産税評価額に0.4%を乗じて算出されます。もう1つは専門家(主に司法書士)に支払う報酬です。報酬金額に決まった規定はなくインターネットで検索してみると概ね5万円から15万円くらいが相場のようなようです。

(3) 必要書類

登記に際して必要となる書類は不動産を相続した形態によって変わってきます。下表は一般的に必要な書類を形態別にまとめたものです。

	法定相続	遺産分割	遺言
被相続人の戸籍謄本 (除籍謄本・改製原戸籍)	○	○	○
被相続人の住民票の除票	○	○	○
相続人の戸籍謄本	○	○	不動産を取得した 相続人のみ必要
相続人の住民票	○	不動産を取得した 相続人のみ必要	
相続人の印鑑証明書	不要	○	不要
固定資産税評価証明書	○	○	○
遺言書	不要	不要	○
遺産分割協議書	不要	○	不要

※遺言の場合、死亡時の戸籍謄本のみで相続登記ができるケースがあります

(4) デメリット

相続登記しないことで生じるデメリットはいくつかありますが、実務的に最も大きなものは実際の所有者と登記簿上の所有者が一致しないことで売買や担保提供できないことが挙げられます。

(5) 相続登記の義務化

現在は相続登記の申請は相続人の任意とされており、費用負担の関係で登記をしないままというケースが少なくありません。そうした現状に伴い所有者不明の不動産が増えてしまい様々な社会問題の原因となっていることを鑑み、令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。なお法施行日以前の相続登記も義務化の対象になる点に注意が必要です。また不動産を相続したことを知った時から3年以内に登記を行わないと10万円以下の過料が科せられます。

2. 相続人申告登記の新設

上記1(5)のとおり今後は相続登記が義務化されます。しかし、行方の分からない相続人がいる場合や相続人間で遺産分割協議が長期間にわたりまとまらない場合など、3年以内に相続登記ができないケースもあります。

そうした場合でも相続登記義務を履行することができるように、相続人申告登記の申出の制度が新設されました。この制度は①不動産の所有者である登記名義人について相続が開始したと、②自身がその相続人であることを法務局に申し出ることによって相続登記義務を履行したと認められるものです。