



今月のテーマ 相続登記の義務化について

令和6年4月1日以降に生じた相続については、これまで任意だった不動産の相続登記が義務化されました。所有者が死亡したにも関わらず相続登記が行われないことで所有者不明の土地が増加し、周辺環境の悪化や民間取引・公共事業の阻害が生じるなどの社会問題を解決するためです。今回は相続登記の義務化についてご紹介いたします。

1. 相続登記の義務化

(1) 内容

令和6年4月1日より不動産(土地・建物)を相続で取得した相続人は3年以内に、相続登記をしなければなりません。なお、令和6年4月1日より前に相続した不動産については、令和9年3月31日までに相続登記をする必要があります。

(2) 具体的な登記の期限

相続登記の期限は、自己のために相続の開始があったこと知り、かつその不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内となります。

2. 罰則

上記1(2)の期限内に相続登記を行わなかった場合で、その相続登記を行わなかったことについて正当な理由がないときは10万円以下の過料が課せられる可能性があります。正当な理由とは次に掲げるような事例が該当します。

- ① 相続人が極めて多数で、かつ、書類の収集や相続人の確定に多くの時間を要する場合
- ② 相続人間で争議があり、不動産の帰属主体が明らかにならない場合
- ③ 相続登記の義務者が重病を患ったり、それに準ずる事情がある場合
- ④ 相続登記の義務者が経済的に困窮しており、相続登記費用を負担する能力がない場合

3. 相続人申告登記

(1) 内容

相続人申告登記は、相続登記の義務化にあわせて新設された制度であり、上記1(2)の期限内に相続登記ができない場合に、暫定的に相続登記の義務を果たすために役立ちます。

(2) 相続登記との違い

相続人申告登記と相続登記の違いは下表のようになります。

	相続登記	相続人申告登記
申請者	相続で不動産を取得した相続人	その相続に係る相続人
必要書類	被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本、被相続人の住民票の除票、遺産分割協議書、法定相続人全員の戸籍謄本、申請者の住民票、固定資産評価証明書など	申請者が登記上の所有者の相続人であることが分かる戸籍の証明書(除籍謄本等)、申請者の住民票
費用	司法書士に依頼する場合は司法書士報酬と固定資産税評価額に0.4%を乗じて算出した登録免許税	必要書類を集めるための実費(数千円程度) ※登記自体にはお金はかかりません

(3) メリットとデメリット

相続人申告登記のメリットは各相続人が単独で手続きすることができる点です。相続人が単独で手続きすることができるので、遺産分割協議がまとまらないような時でも上記1(2)の期限を守ることができます。

デメリットとしては、相続人申告登記では第三者に対して所有権の主張ができないことや遺産分割が成立したら改めて登記が必要になる点が挙げられます。