

～不動産・相続・会社法人登記・法務・行政手続に関する情報を毎月お届けします～



発行者:タスク司法書士法人・タスク行政書士法人

大阪事務所:大阪市中央区本町二丁目2番5号 本町第2ビル7F

東京事務所:東京都千代田区神田司町二丁目2番12号 神田司町ビル3F

(TEL)06-6210-1270

(TEL)03-3525-8282

HP: <http://task-legal.or.jp>



★今号のTOPIC★ 相続登記の義務化について

2024年4月1日、相続登記の申請義務化がスタートします。

そもそも相続登記とは？義務化ってどういうこと？やらなかったらどうなる？などのギモンに司法書士がお答えします！

「相続登記」とは

正しくは、「相続による所有権移転登記」といい、土地や建物の所有者が亡くなった場合に、その名義を相続人などの遺産を引き継いだ人に変更する手続のことをいいます。

遺産は、①相続人が法定相続分（＝法律で決められた持分）どおりに引き継ぐ ②相続人全員で遺産分割協議を行う ③被相続人（亡くなった人）が生前に遺言を作成し、遺産を取得する人を指定する方法により引き継がれます。不動産の名義変更（＝所有権移転登記申請）は、不動産の所在地を管轄する法務局へ誰がその不動産を引き継ぐことになったかを証明する書面（戸籍・遺産分割協議書など）を登記申請書とともに提出することにより行うことができます。

「相続登記の義務化」とは

これまで、不動産登記には「いつまでに登記しなければならない」という申請期限の決まりはありませんでした。しかし、近年、所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡が取れない土地（いわゆる「所有者不明土地」）が多発し、国土開発・都市開発や民間取引の妨げとなっているため、経済活動などにも大きく影響しています（所有者不明土地の総面積は、九州全土の面積を上回ると言われています！）。国の調査の結果、所有者不明土地問題の原因のほとんどが相続登記がされていないことによることが判明し、かつ、超高齢化社会が迫るなかこの問題がますます増加することへの懸念から、問題解消のために相続登記が義務化されることになりました。

相続登記の義務化の内容とそのポイント

相続登記は、2024年4月1日から義務化されます。

不動産の名義人に相続が開始したとき、相続人は①相続が開始したこと及び②不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしなければならぬとルール化されました。

例えば、遺産分割によって不動産の取得者が決定した場合は、遺産分割協議の日から3年以内に登記申請が必要となります。

なお、このルールは法改正以前から行われていない相続登記についても適用があるため、先代だけでなく、先々代やさらにその前の代の不動産も対象となります。

実は、明治時代や大正時代に登記されたり、長期間放置された不動産がたくさんあります。不動産取引に影響するため、早急な解決が必要です。



登記しなかったらペナルティあり！ 相続登記以外の対処法もあり！！

相続登記は「義務化」となるので、登記をしなければ罰則があります。

正当な理由なく3年以内に相続登記を行わなかった場合、「10万円以下の過料」の対象となります。

「正当な理由」の具体例について、法務省は①何代にもわたり相続が発生して相続人が極めて多数なため、相続人の把握に時間がかかるケース ②遺言の有効性や遺産の範囲が争われているケース ③申請義務のある相続人が重病などの事情があるケースを例示しています。

遺産分割協議がまとまらないなどの事情で速やかに相続登記ができないときは、「相続人申告登記」を申請しましょう（2024年4月1日施行）。これは、不動産の所有者について相続が開始し、自らが相続人であることを申し出る制度で、この申出をすることにより、その相続人が相続登記の申請義務を行ったものとみなすことができます。

相続登記は先延ばしするとリスクしかありません

相続登記を長期間放置すると、相続が何世代にもわたって発生し、相続人が増大する可能性が高くなります。その結果、権利関係が複雑になり、手続が大変困難になることが予想されます。

相続登記義務化前のいまのうちに放置されている登記がないか確認することが望ましく、もしそのような不動産が見つかった場合は、早めに手続を行きましょう。戸籍の収集や登記申請はご自身で行うこともできますが、手続が煩雑になることが見込まれる場合や手続のための時間が取れない場合は、登記の専門家である司法書士にご相談ください。

タスク司法書士法人では相続登記手続のご相談を随時お受けいたします。
ぜひお気軽にご連絡ください！

次号の予告TOPIC 医療法人の解散について