



2024年4月から相続登記が義務化されます

2024年4月1日から相続登記が義務化されます。今回はこの相続登記とは何か、なぜ相続登記が義務化されるのか、その他注意点等について解説いたします。

1. 相続登記の現状と改正のポイント

(1) 相続登記とは

不動産は基本的にその所在、面積のほか、所有者の住所、氏名などを法務局で公の帳簿（登記簿）に記載し、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにしています。不動産の名義を変更する場合、法務局での手続きが必要となります。そのなかでも相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の名義を亡くなった方（以下、被相続人）から引き継いだ方（以下、相続人）に変更する手続きのことをいいます。正確には相続を原因とする所有権移転登記のことを指します。

相続登記は、これまで期限や実施しない際の罰則が設けられておらず、相続した不動産の売却や抵当権設定等の予定が無い場合は、登記が行われなくても特段問題になりませんでした。そのため、被相続人の名義のまま放置されてしまうケースが増えています。

相続登記が行われない理由として、以下が挙げられます。

【相続登記が行われない(放置される)理由(例)】

- ①相続登記の申請が義務ではない
- ②被相続人が所有していた不動産の全量が把握されていない
- ③相続した不動産によっては利用や売却が難しい

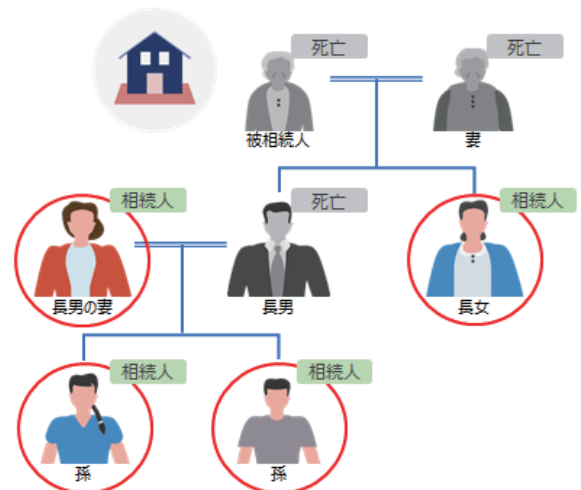
(2) 相続登記を行わないことによる問題

被相続人名義の不動産について、引き継ぐ相続人が決らず相続登記も行われないままの場合、その不動産は相続人全員の共有財産となります。

相続登記をせず放置したままにしている、その間に相続人が亡くなると、不動産に対し共有財産としての権利を持つ相続人が増えていくことが想定されます。(右の図を参照)

その結果、相続人の人数が多くなることにより、合意形成が難しくなり不動産の売却やリフォームができないといった問題が生じる可能性があります。

被相続人死亡による不動産相続登記を行わないまま、長男が死亡した場合



2. 相続登記が義務化されるとどうなる？

(1)なぜ相続登記が義務化されるのか

相続登記義務化の背景は、相続登記が行われないことによる「所有者不明土地」の発生を防止するためとされています。所有者不明土地とは、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地のことを指します。2022年に実施された国土交通省の調査によると、「所有者不明土地」の割合は全国の土地の約24%に達します。そのうち相続登記の未了が原因となっているものが61%を占め、相続登記が行われないことが「所有者不明土地」を発生させる主な原因とされています。このような問題の解消のため、相続登記が義務化されます。

(2)相続登記義務化の内容

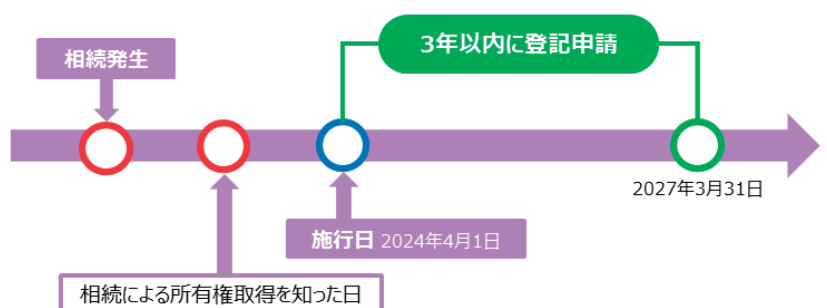
相続登記の義務化は、不動産登記法の改正(2024年4月1日施行)により定められました。相続により不動産の所有権を取得した者は、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないとされ、正当な理由なく申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となりました。また、施行日前の相続でも、未登記であれば義務化の対象(3年間の猶予期間あり)となります。

(3)注意点について

上記の通り、この制度は2024年4月1日以降に発生する相続に対して適用されるのは勿論ですが、法律の適用は施行日より前に発生した相続についても対象になるという点には注意が必要です。

既に相続が発生しているにもかかわらず、相続登記を失念又は放置しているようなケースについても、上記の義務化及び罰則の対象となります。

施行前に発生した相続も登記義務対象になる



3. 相続登記の手続き

相続が発生した場合、被相続人の財産を相続人が引き継ぐこととなりますが、その方法は、①遺言書による分割、②遺産分割協議(相続人全員での話し合い)による分割の2つに大別されます。

上記のいずれの方法においても、相続登記を法務局に申請し不動産を取得する相続人の名義に変更することになります。

法務局に相続登記の申請をする際には、遺言書または遺産分割協議書が必要になります。また、登記申請にあたっては、法定相続人を確定させるために被相続人の出生から死亡に至る戸籍を収集して法務局へ提出する必要があります。相続登記は自身で法務局に出向き申請することも可能ですが、以下の表のように手続きには労力と時間を要します。

①被相続人の出生から死亡までの戸籍を、全て取得しなければならない
②昔の戸籍は手書きで記載されていて、解読が困難
③戸籍の連続性の確認が難しい

4. まずは専門スタッフに相談を

足利銀行では、専門のスタッフが相続の手続きや資産承継についてのご相談を承っております。ぜひお近くのブロック個人営業部にご相談下さい。

本資料は、情報提供資料として作成されたものであり、情報の確実性を表明するものではなく、本資料に記載の内容はいかなる意味においても法的拘束力を持つものではありません。また、法務、会計、税務等の取り扱いについては、弁護士、会計士、税理士等と別途ご相談のうえ、最終のご確認、ご判断をお願いいたします。