

## 知っておくべき法改正～①相続登記義務化～



令和6年4月1日より、不動産登記法が改正され、相続登記が義務化されることとなりました。  
今回は相続登記義務化について解説します。

### 1. 背景

これまで相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても特別不利益を被ることはほとんどありませんでした。特に地方の使われなくなった農地や山林など、相続をした土地の価値が乏しく売却も困難である場合には、費用や手間をかけてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくく、結果、所有者不明の土地が増えてしまいました。

### 2. 相続登記の申請の義務化

このような背景から、不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続開始があったことを知り、かつ、不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けることで、登記がされ、所有者不明の土地が発生しないように見直されました。正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処せられてしまいます。

### 3. 対応

①遺言があるか、または遺産分割協議が成立して、不動産を取得する人が決まっていれば、その内容に基づき登記申請をします。②遺言がない、かつ遺産分割が成立していないのであれば、一旦法定相続分での相続人全員の共有となる登記申請をします。これは相続人のうち一人からの申請も可能ですが、後に遺産分割が成立して一人の名義とする場合、さらに登記申請が必要となり、登記申請の際に必要な登録免許税を二度支払うことになってしまいます。③そこで、より簡易に相続登記の申請義務を果たせる方法として「相続人申告登記」が新設されました。

### 4. 相続人申告登記

相続人が法務局の登記官に対し、「所有権の登記名義人について相続が開始した旨」と「自らがその相続人である旨」を申請義務の期間内（3年以内）に申し出ることにより、登記官がその申し出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記する制度です。この申し出により、相続登記の申請義務を履行したものとみなされます。

### 5. いつから？（経過措置）

相続登記が義務化されるのは施行日である令和6年4月1日からです。施行日（R6.4.1）前に相続が発生していたケースについても、相続登記の申請義務は課されますが、その場合には相続による所有権の取得を知った日から3年ではなく、施行日から3年以内に登記申請をすれば足ります。

## 6. その他の改正

その他の所有者不明土地の発生予防・解消に向けた法改正は以下のとおり

類型	主な項目
不動産登記法改正（不動産登記制度の見直し）	①相続登記申請の義務化・相続人申告登記制度等
	②住所変更登記の義務化
	③休眠用益権等・休眠法人等の担保権の抹消登記手続きの見直し
	④他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記制度新設
	⑤その他の改正（所有不動産記録証明制度新設、住所情報公開の見直し等）
相続土地国庫帰属法の成立	①相続土地国庫帰属制度
民法等改正（土地利用関連・相続制度の見直し）	①共有制度の見直し（共有物の変更及び管理に関する見直し、共有物を使用する共有者がいる場合のルール変更、所在不明共有者がいる場合のルール変更、所在等不明共有者の不動産の持分の取得または譲渡に関する規定新設等）
	②財産管理制度の見直し（所有者不明土地・建物管理制度の新設、管理不全土地・建物管理制度の新設、相続の放棄をした者の管理義務の明確化等）
	③相隣関係の規律の見直し（隣地使用権の見直し、越境した枝の切除についてのルール変更、ライフラインの設置・使用権明確化等）
	④相続制度の見直し（具体的相続分による遺産分割の時的限界新設、遺産共有と通常共有が併存している場合の特則新設、不明相続人の不動産の持分の取得・譲渡制度新設等）

## 司法書士総合相談センターしずおか 常設相談のご案内（相談は無料です）

こんな内容で困っている方は、迷わずご相談ください

- 相続した不動産の名義を変更したい
- 借金がいっぱいでどうしたらいいのか
- 親族が認知症で困っている
- 敷金・賃料トラブルで困ってる
- 相続問題はどうしたらいいのか
- 会社を設立したい・・・など

【電話相談】…予約は **不要**です。

- ・月曜日～金曜日の14時～17時  
※火曜日は成年後見に関する専門の相談員が担当しています
- ・電話相談は ☎ 054-289-3704  
※相談時間は一人30分程度となりますので、ご了承ください。

【面談相談】…面談相談につきましては、4月1日（金）より再開することとなりました。  
よろしくお願ひ申し上げます。

※ 法務局に提出する申請書や添付書類の書き方、裁判所に提出する申立書類の書き方については、お答えできかねますのでご了承ください。