

令和6年4月1日から開始 相続登記の義務化

民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)により、令和6年4月1日から、相続登記が義務化されました。期日までに相続登記をしなかった場合、過料が科されるだけでなく、様々なトラブルに発展する可能性が懸念されます。例えば、その後の相続手続きが複雑化したり、いざ売却するとなった際に不動産の権利が明確でないためすぐに売却できない、などが起きかねません。今回は、過料やトラブルを避けるためにも「相続登記の義務化」について制度の概要や手続きなどを確認していきたいと思います。

■相続登記とは

相続登記とは、亡くなった方(被相続人)から相続した土地・建物について、不動産登記簿の名義を変更することです。名義を変更するには、法務局に申請する必要があります。不動産を相続した際に相続登記が正しく行われていなければ、第三者に対して土地・建物の所有権は主張できません。今までは、この相続登記の完了期日は法的には定められていませんでした。

■「相続登記の義務化」が決定された背景

相続登記がなされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が4月1日から義務化されることとなりました。

■「相続登記の義務化」の内容

相続(遺言も含む)により、不動産(土地・建物)の所有権を取得した相続人は、相続の開始があったことを知り、かつその不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をすることが法律上の義務になりました。

また、正当な理由がないにもかかわらず相続登記の申請を怠った場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。遺産分割の話し合いで不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に登記する必要があります。

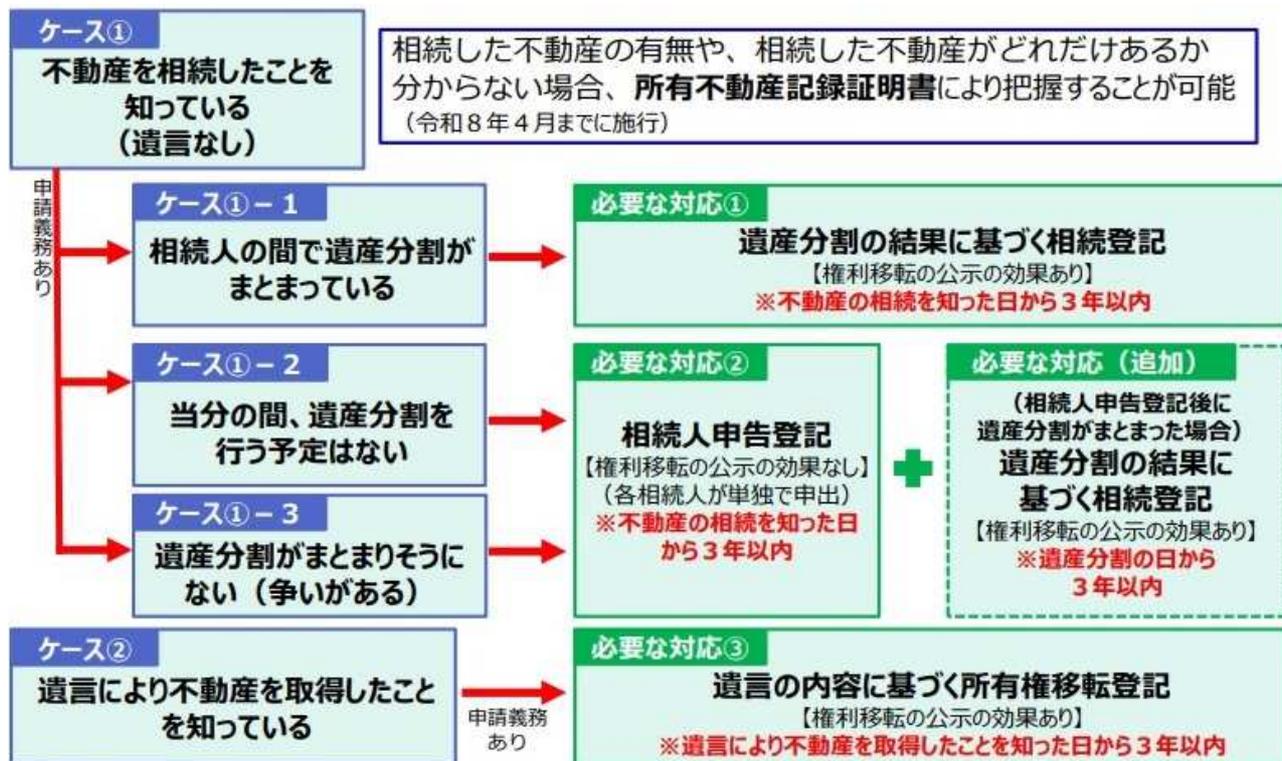
様々な理由で、3年以内に遺産分割が難しい場合には、相続登記の申請義務化に伴い創設された制度である「相続人申告登記」という簡易的な手続き(自身が登記記録上の所有者の相続人であるということ等を期限内(3年以内)に証明する戸籍などを提出し申し出ること)を法務局にとって、義務を果たすことも可能です。この場合、遺産分割協議成立後、あらためて相続登記申請が必要です。

なお、令和6年4月1日以前に不動産を取得していて、相続登記をしていない場合も申請義務化の対象となり、令和9年3月31日まで(不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内)に相続登記をする必要があります。



不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」

■相続登記の申請義務化の対応フローチャート



※民法改正により、相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、原則として、具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分により行うこととされた。

(注)このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものである。

【出典】法務省「相続登記の申請義務化特設ページ」

今回の義務化は、令和6年4月1日以前に取得した不動産も対象になっていますので、未登記の不動産の有無を確認し、未登記であれば早めに登記を済ませる必要があります。

相続登記を行うことは、不動産について自分の権利を守るということだけでなく、次の世代が相続した際に困らないようにしておくことにも繋がりますので、発生した際は速やかに対応しましょう。

【引用】法務省(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00590.html)

東京法務局(<https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html>)