**『相続登記義務化』**

令和6年2月７日

司法書士　玉野裕枝

第１　「相続登記の申請」

　１．「相続登記」とは

　　①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。

　　②名義を変更するには、法務局に申請する必要がある。

　　　（相続人から司法書士に依頼して申請してもらうことができる）

　２．「相続登記」申請までの流れ

　　①相続する不動産を特定し、法定相続人の範囲を確認する

　　②相続人の間で、遺産分割協議

　　③相続登記申請書作成、必要書類を用意

　　④管轄の法務局に申請

　３．「相続登記」にかかる費用

　　①登録免許税（登記の際に国に納付する税金：不動産評価額×４/1000）

　　②各種証明書の取得費用（戸籍謄本、住民票等）

　　③司法書士に支払う報酬（※依頼した場合のみ）

第２　「相続登記の義務化」

　１．「相続登記の義務化」の内容

　　　①相続人は、不動産（土地・建物）を相続で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となる。

　　　②正当な理由がないのに相続登記をしない場合、１０万円以下の過料が

　　　　科される可能性がある。

　　　※今度、通達等により解釈が明確になると思われる（令和６年３月）

２．相続登記が義務化された理由　～　所在不明土地問題　～

（１）所在不明土地とは

　　　・不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地

　　　・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

　　　・九州本土の土地面積（約367万ha）を超える約410万ha

　　　・2024年には、約720万haに至ると推計

（２）所在不明土地の発生原因

　　　・相続登記の未了が全体の約３分の２

　　　・住所変更登記の未了が全体の約３分の１

　　　　⇒**登記が要因となって国土の問題が発生している**

（３）相続登記がされない原因

　　　・相続登記の申請が任意

　　　・相続した土地の価値が乏しく、売却も困難な場合、費用や手間をか

　　　　けてまで登記をする動機付けがない

（４）相続登記を義務化した理由

　　　・環境悪化（雑草、ゴミの不法投棄、害虫の発生など）

　　　・災害のリスク（崖地、大雨、大雪の際災害を引き起こす）

　　　・民間の土地取引が阻害される

　　　・公共工事の阻害（公共事業の用地取得、森林管理の支障）

　　　・東日本大震災の復旧・復興事業の遅れが契機となる

　　　・土地の基本的な情報を公示する台帳としての不動産登記の役割が見直

　　　　された

　　　　→　登記情報を最新のものに更新することの重要性

**土地所有者の基本的責務！**

　　　※相続登記をしない場合のリスク

　　　　・相続人が増えてしまい、遺産分割協議が困難となる。費用も増える。

　　　　・膨大な戸籍謄本等の取得。相続人の所在を調査・連絡が困難

　　　　・押印（及び印鑑証明書）がもらえない

　　　　・認知症、行方不明者、相続人不存在

　　　　・故人名義にままでは不動産を売却できない

　３．相続登記義務化の開始時期

　（１）施行時期

　　　・令和６年４月1日から開始

　　　・不動産を相続で取得したことを知った日から３年以内

　　　・令和６年４月１日より前に相続した不動産で、相続登記がされていな

　　　　いものについては、令和９年３月３１日までに相続登記をすること

　　　※「知った日または施行日のいずれか遅い日」（改正法附則）

　　　　　→自分が相続により不動産の所有権取得を知った日が遅ければ「知

　　　　　　った日から３年以内」に相続登記をすればよい。

　４．相続人申告登記について

　（１）相続人申告登記とは？

　　・相続登記の義務を履行するための簡易な方法として新設された制度。

　　　令和６年４月1日からスタート。救済的な制度。

　　・相続登記の義務の履行期限が迫っている場合などに、その義務を果たす

　　　ために利用することが想定されている。

　　・相続人申告登記は、申出をした相続人についてのみ、相続登記の義務を

　　　履行したものとみなされる。

　　　　☆詳細な申出方法や必要書類については、現在検討中とのこと。

（２）注意点

　　①相続人申告登記は、報告的な登記。不動産の権利関係を公示するもので

　　　はない。売却したり、抵当権等を設定する場合は、相続登記をする必要

　　　がある。

　　②遺産分割協議によって、不動産を相続することになった相続人は、分割

　　　の日から３年以内に、遺産分割に基づく「相続登記」をする義務が課さ

　　　れる。

第３．最後に

　　　・遺産分割協議をできるだけ早く行う。

　　　・遺言書を作っておく。

　　　　　自筆証書遺言書保管制度

　　　　　公正証書遺言

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　以上