

月刊！ソウゾク通信

2024年4月1日より義務化 確認しよう！ 相続登記の申請

2024年4月1日から、相続登記の申請が義務化されます。この義務化には、2024年4月より前に相続した不動産も対象となることに注意が必要です。今回は、相続登記の概要や相続登記が義務化された背景、相続登記の義務化の内容などについて説明します。

相続登記が義務化された背景は 所有者不明土地の発生の予防

登記とは、土地や建物などの不動産に対する権利を保全し、また安心して取引できるようにするために、登記簿に不動産の基本的な情報（所在や面積など）と権利に関する情報（所有者や担保権者の氏名や住所など）を記録して、その登記記録を公開する制度です。こうして権利に関する事項を登記することによって、登記した権利を第三者に対して主張できるようになります。また、相続登記とは、土地や建物などの不動産を所有していた人が亡くなったときに、その不動産の登記名義（登記簿上の所有者）を、不動産を相続した人の名義に変更する登記手続きのことをいいます。

これまで、この相続登記の申請は義務ではなく、相続人の任意とされてきました。また、手続きに手間や費用がかかることもあり、相続した不動産の登記をせずに放置するケースも多く存在していました。しかし、相続登記がされないで登記簿上の所有者は故人のままで、相続人の住所と氏名が公示されないため、登記簿を見ても現在の不動産の所有者がわからない状態になり、相続が何代も続くと、相続人の連絡先さえ判明しないという事態がしばしば生じます。近年では、このような所有者不明の不動産（特に土地）が全国で増加しており、公共事業や復旧・復興事業などが円滑に進まず、また土地の管理が不全化して周辺環境や治安の悪化を招くという社会問題にもなっています。そこで、このような所有者不明の不動産の問題を解消するために、2021年に法律が改正され、これまで任意とされていた相続登記の申請が2024年4月1日から義務化されることになりました。

施行日前に相続した不動産も 相続登記の義務化の対象に

相続登記の申請が義務化されると、相続により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために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、法務局に所有権移転の登記を申請しなければなりません（相続人に対する遺贈により不動産の所有権を取得した場合も同様）。正当な理由がなく、この義務に違反した場合には、罰則として10万円以下の過料が科されることがあります。

相続登記は、遺言や遺産分割協議の結果に基づいて相続することになった不動産について、相続人が登記を申請するものです。しかし、遺産分割協議は採めることもあり、早期に決まらないことがよくあります。遺産分割協議が長引いて申請期日までに間に合わないような場合には、救済措置として相続人申告登記という簡便な手続きをいったん行い、遺産分割協議がまとまった後に分割協議成立の日から3年以内に正式な登記申請を行うことができるので、覚えておくとよいでしょう。

また、2024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も、義務化の対象となるため注意が必要です。この場合は、3年間の猶予期間があるので、2027年3月31日までに相続登記の申請を済ませる必要があります。

そもそも、登記をしていないと第三者に所有権を主張することができず、不動産の売買などの手続きをすることも困難となります。この機会に、過去に相続した不動産や、これから相続する可能性のある不動産などについて、登記の有無を確認しておきましょう。