

月刊！ソウゾク通信

「放置できない相続」に備える 登記義務化で変わる不動産管理

2024年4月から「相続登記の義務化」が始まりました。この制度では、相続や遺贈によって不動産を取得した場合、一定の期間内に登記を申請することが法律で義務づけられます。ここでは、この制度の背景と内容、そして実務上の注意点について紹介します。

登記しないとどうなる？ 制度の背景と義務の概要

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際、その不動産の登記名義を相続した人の名義に変更する手続きを指します。従来は相続人の任意でしたが、法律が改正され2024年4月1日から義務化されました。

この義務化の背景には、所有者不明土地問題が深刻化していることがあります。所有者が亡くなった後も相続登記がされない場合、登記簿上の所有者が何代も前のままとなり、現在の所有者が不明となってしまっている土地が全国で増加しています。その結果、周辺環境の悪化や公共事業・災害復旧の妨げにつながるなど社会問題が発生しています。

また、所有者不明の土地の面積を合わせると、九州本島の面積を超える規模と推定されるという調査結果も出ています。この問題の解決を目指し、相続登記が義務化されました。

新たな制度では、相続または遺贈で不動産を取得した人は、原則「取得したことを知った日から3年以内」に法務局に相続登記を申請することが義務づけられました。正当な理由がなくこの義務に違反した場合には、「10万円以下の過料」が科される可能性があります。

遺産分割協議がまとまらない場合は、相続人全員で法定相続分による登記を行うこともできます。また、救済措置として新設された簡便な制度である「相続人申告登記の申出」を利用することで、義務を果たしたとみなされます。

ただし後日、遺産分割が成立した場合は、3年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をあらためて行う必要があります。

知らずに放置で罰則も？ 今からできる対策と注意点

相続登記の義務化には、注意点があります。2024年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象になります。この場合、施行日から3年間の猶予期間が設けられ、2027年3月31日までに登記を申請しなければなりません。また、相続登記を放置していると、先に紹介した罰則のほかに、権利関係が複雑になる、不動産の利用や活用ができないなどのリスクが生じます。活用や処分ができない不動産を抱えている場合でも、相続登記を行い名義変更後の管理責任を明確にしておきましょう。

相続が開始した際にスムーズに相続登記を行うためには、親や祖父母名義の不動産の有無を事前に確認し、相続関係の書類（戸籍・遺言・登記情報など）を早めに取得して整理しておくなどの準備が重要です。手続きに不安がある場合には、専門家への相談を検討しましょう。

なお、相続財産が少ないのに、そのなかに活用できない不要な不動産しかない場合や、借金などの負債が相続財産よりも大きいおそれがある場合には、財産を相続しない「相続放棄」や、プラスの範囲内で財産を引き継ぐ「限定承認」という選択肢をとることができます。ただし、原則として相続開始の事実を知ってから3カ月以内に家庭裁判所に申述しなければなりません。

これからの時代、不動産の相続は「登記して初めて完了」という意識が求められます。手間やコストを避けて相続登記を放置すると法的リスクが生じる可能性があるため、相続開始前から準備を整え、専門家との連携を深めることがこれまで以上に重要です。