

相続登記義務化

Q：所有者不明土地の解消に向けて民事基本法制の見直しがあり、平成6年4月1日から相続登記が義務化されるそうですが、内容を解説して下さい。

A：「相続登記の義務化」に注意を

1. はじめに：

①相続登記は義務ではない、②人口移動の活発化や土地所有意識の希薄化、③遺産未分割のまま相続が繰り返される等の原因で所有者不明土地の割合（R3 国交省）は24%と大幅に増加し対処が必要。

2. 民事基本法制の見直し：

①不動産登記制度見直し（相続登記・住所変更登記の申請義務化、登記手続きの簡素化・合理化）、②相続土地国庫帰属制度創設（相続等で取得した土地所有権を大臣承認により国庫帰属可能となる制度）、③土地・建物等利用に関する民法規律の見直し（所有者不明土地管理制度等の創設、共有者不明の共有物利用の円滑化等）。

3. 施行日等：

民法等一部改正法は令和5年4月1日、なお**相続登記義務化関係は令和6年4月1日、住所変更登記義務化関係は令和8年4月1日**。相続土地国庫帰属法は令和5年4月27日施行です。

4. 留意点：

① 相続登記申請の義務化：

- 1) 不動産取得の相続人に対し取得を知った日から3年以内に相続登記の申請が義務付けられます。
- 2) 正当な理由無く申請を怠った場合は10万円以下の過料が課されます。
- 3) なお住所変更登記等申請も義務化されました。申請漏れは5万円以下の過料となりますのでご注意を。

② 相続人申告登記制度：

- 1) 遺産分割未了でも相続人が簡易に申請義務履行可能な新たな登記制度を創設。
- 2) 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、申告義務履行期間内（3年以内）に登記官に申し出ると申請義務履行とみなす。

③ 相続人がすべき登記申請の内容：

- 1) 3年以内に遺産分割が成立しなかった場合は、まず3年以内に相続人申告登記の申し出を行う、その後分割協議が成立すれば当該成立日から3年以内に相続登記申請する。
- 2) 遺言がある場合は、遺言により不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言内容に沿った登記申請をする。

④ 施行日（R6. 4. 1）前に相続発生の場合も登記の申請義務はあります。

（出典：法務省民事局HPより）

令和5年10月
税理士法人石井会計