

## 「空き家」の相続登記

Q: 「空き家」の一戸建てを昨年9月に父親から相続しました。今後住む予定がなく、売却か解体を検討中です。

「空き家」でも相続登記が必要ですか、また「空き家」のまま放置するとどうなりますか。

A: 相続登記の申請は義務です

### 1. はじめに

令和5年時点の全国の「空き家数」は約900万戸、「空き家率」は13.8%と増加の一途です。30年間で「空き家数」は約2倍となり、深刻な高齢化・相続問題が背景にあります。

### 2. 相続登記関係法制の現状

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設置、共有者不明の共有物利用の円滑化等)。

### 3. 施行日等

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日予定。相続土地国庫帰属法は令和5年4月27日が施行日です。

### 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です。
- 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です。申請漏れは5万円以下の過料となります。

#### 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登記制度です。
- 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されます。

#### 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します。
- 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します。

④施行日(令和6年4月1日)前に相続発生の場合も登記の申請義務はありますのでご注意ください。(参照:法務省民事局HPより)

令和8年3月  
税理士法人石井会計