

来年から「相続登記」が義務になることをご存じですか？ 法務省の資料によれば、所有者が不明な土地は、日本全体の24%にも及ぶといえます。驚きますよね。所有者不明土地が発生する原因のうち、2/3は相続登記の未了、1/3は住所変更登記の未了によるものだそうです。これほどまでに多いのは、いずれの登記も任意だからでしょう。任意であれば、「必要に迫られるまで」「手間や費用をかけてまで」登記することはないとされてしまうのも致し方ないかもしれません。

しかし、所有者不明土地の発生に伴って様々な弊害が出てくるのは事実で、その発生予防のため、2024年4月1日を施行日として、「相続登記」が義務化されることになりました。注目したいのは、それ以前に発生した相続についても適用されることです。少し遅れて2026年4月1日に、「住所変更登記」も義務になります。こちらも、施行日前に遡って申請義務が課されます。さて、私たちがすべきことは？

●相続登記の申請は3年以内

不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請をすることを義務付けられます。正当な理由なくその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象にもなります。

相続財産の分割でもめるなどがなければ、3年以内に登記の申請を行うのは難しくないでしょう。しかし諸事情から、その見通しが立ちにくいといったこと

もあると思われます。こうしたケースにおいても登記を促すため、「法定相続分による登記」よりも手続きが簡易な「相続人申告登記」が新設されます。これは、「所有権の登記名義人について相続が開始したこと」「自らがその相続人であること」を、申請義務の履行期間内に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したとみなされる制度です。

なお、後に遺産分割が成立したら、その分割の日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記を申請しなければなりません。

●施行日前の相続にも遡って適用

現時点で皆さんの関心が高いのは、相続登記の申請義務が、施行日前に発生した相続にも課されることでしょう。下図をご参照ください。申請義務の履行期間は、相続による所有権の取得を知った日が、施行日より前であれば施行日から3年以内(下図①)、後であればその日から3年以内です。

相続登記を済ませたかどうかは、法務局で登記を調べるとわかります。まだ時間はあるからと手続きを先延ばしにするうち、新たな相続が発生

することもあり得ます。相続人の判断能力が衰え、遺産分割協議がスムーズに運ばなくなることもあるかもしれません。以前、ローンを組んでの自宅の建替えを検討した方がいらっしゃいましたが、土地の相続登記が未了のまま放置されていたため、関係者が20名ほどに膨れ上がっていることが判明。計画はストップしてしまいました。もちろん亡くなった方の名義のままでは、売却することもできません。施行日を待つのではなく、早めの行動をお勧めします。

●住所変更登記も義務化

住所変更登記も義務になります。所有権の登記名義人は、氏名や住所を変更した場合、その変更があった時から2年以内に住所変更登記の申請をしなくてはならず、正当な理由なくこれを怠ったときは5万円以下の過料の適用対象となります。

登記の申請義務は、施行日前の変更にも遡って課されます。履行期間は、その変更があった日が、施行日より前であれば施行日から2年以内(下図②)、後であればその日から2年以内です。多くの方が対象となりそうです。

①【相続登記】施行日前に相続が発生していたケース



②【住所変更登記】施行日前に住所等変更が発生していたケース



法務省民事局ウェブサイト <https://www.moj.go.jp/content/001401146.pdf> 一部変更