

相続登記の義務化

2024. 3. 6

弁護士 谷貝 彰紀

1. はじめに

企業法務に関連するテーマを取り上げてきましたが、今回は、趣向を変えて相続登記の義務化を取り上げます。

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、相続により不動産の名義を相続人に変更する登記をいいます。

この相続登記を義務化する「民法等の一部を改正する法律」(令和 3 年法律第 24 号) が 2021 年 4 月 21 日に成立し、2024 年 4 月 1 日から施行されます。

相続登記の義務化は、所有者が不明な土地が増加している(令和 3 年時点で九州本島同等の面積) 問題に対して、所有者が不明な土地をこれ以上増やさないための仕組みとして導入されることになりました。

2. 相続登記義務化の内容

(1) 概要

相続人は法定相続分を有しています。法定相続分とは、民法で定められた相続の持分割合のことです。

例えば夫 A が亡くなり、相続人が妻 B、子 C、子 D であれば、妻 B の法定相続分は 1/2、子 C と子 D の法定相続分はそれぞれ 1/4 となります。相続は夫 A が亡くなったときに発生し、遺言等がない限り、夫 A の所有する甲不動産に対し妻 B 1/2、子 C 1/4、子 D 1/4 の相続分を有することになります。

2024 年 3 月 31 日までは、不動産の所有者が亡くなり相続が開始したとしても、相続人はこの相続分に従った相続登記をする義務はありませんでした。

しかし、2024 年 4 月 1 日以降は、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、その所有権を取得したことを知った時から 3 年以内に相続登記をする必要があります。

例えば先の例をもとに、2024 年 10 月 1 日に夫 A が亡くなって相続が開始した場合、妻 B、子 C、子 D が甲不動産の所有権を相続により取得したことを知った時から 3 年以内に、相続登記をする必要があります。

正当な理由なく相続登記を怠れば 10 万円以下の過料が科される可能性があります。

この相続登記の義務化は、改正法が施行された 2024 年 4 月 1 日より前に発生した相続についてもさかのぼって適用されます。この場合は、相続により不動産を相続したことを 知

った時から3年以内か、2027年3月31日までに相続登記をする必要があります。

例えば先の例をもとに、2022年9月1日に夫Aが亡くなって相続が開始し、その相続人妻B、子C、子Dが甲不動産について相続したことを知っていたけれども、相続登記をしていなかった場合、2027年3月31日までに相続登記をする必要があります。

(2) 例外的な場合

例外的に、正当な理由がある場合は、3年以内に相続登記をする代わりに、3年以内に「**相続人申告登記**」という簡便な手続をとることができます。

正当な理由の具体例としては、以下のようなものが想定されています。

- ・ 長年相続を放置して数次相続（遺産分割等がされないまま相続人が亡くなりさらに相続が発生する場合）が発生して相続人が極めて多数となり、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に時間がかかるケース
- ・ 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース
- ・ 相続登記をしなければならない相続人に重病等の事情があるケース

ただし、相続人申告登記をした場合でも、その後**遺産分割協議が成立した場合はその日から3年以内に相続登記を行う必要**があります。

3. 対策

相続人としては、遺産に不動産があるか否かを確認し、ある場合は早めに遺産分割協議を行い、相続登記を行うことが重要です。

相続が始まっているにもかかわらず遺産に実家の不動産しかなく、特に相続人間でもめているわけではないが放置しているようなケースは注意が必要です。

以上