

八木正宣 税理士法人SBL 代表社員・税理士

相続登記制度の基礎知識

いよいよ施行!

Q&Aで学ぶ 相続登記制度のポイント



Q 相続登記はなぜ義務化されることになったの?



A 所有者不明土地問題を解決するためです



土 地や建物などの不動産はその所在地を管轄する法務局において、不動産の面積等の現況や所有者等の権利関係などが登記簿上で管理され公示される。登記情報は誰でも確認可能であるため、事前にも不動産の権利関係等を確認することで、不動産取引の安全が図られている。相続登記とは、相続が発生したときに登記簿上でその不動産の所有者を、被相続人からその不動産の相続人に変更

する手続きのことだ。相続が発生した場合には、遺言書または相続人全員で行う遺産分割協議によって、不動産を相続する人が決定する。所有者が変更されるので、当然に相続登記が必要となる。ただし、不動産登記は強制されていないため、相続が発生しても相続登記を行わず、登記簿を古い情報のまま放置しているケースが後を立たないことが問題視されていた。不動産の相続登記がされな

い背景として、次のような状況がある。
・人口の減少や高齢化の進展
・地方から都市部への人口移動
・土地を利用したいというニーズの低下
・土地の所有意識の希薄化
相続登記が適切に行われなかったため、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しないままは連絡がつかない、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加し、深刻な社会問題

となっている。所有者不明土地が原因で土地の有効活用が阻害されたり、不法投棄・不法占有が行われたり、固定資産税が未徴収だったりと同様な問題が発生している。相続登記の義務化は、このような所有者不明土地問題を解決するために、相続登記が行われず放置されている状況を是正しようという方針から生まれた。

Q 相続登記はいつまでにしないといけないの?



A 不動産の所有権の取得を知った日から3年以内が基本となります



相 続登記の義務化は令和6年4月1日に施行され、それ以前に発生した相続に対しても適用される。正当な理由なく相続登記義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となる。

正当な理由とは、相続登記を放置したために相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要

するケース、遺言の有効性や遺産の範囲等が裁判等で争われているケースなどが想定される。
不動産の所有者が死亡して相続が発生した場合、それぞれ次に掲げる期限内に、不動産を取得した相続人は法務局で相続登記の申請をしなければならぬ。
・相続（遺言を含む）によって不動産を取得した相続人
：その所有権の取得を知った日から3年以内
・遺産分割によって不動産を取得した相続人
：遺産分割が成立した日から3年以内
3年以内に遺産分割協議がまとまらない場合、いったん3年以内に法定相続分で不動産を取得したものとして、相続登記を行う必要がある。遺産分割協議の成立前でも、法定相続分の割合で不動産を取得したと考えるためだ。
遺産分割協議がまとまった

ら3年以内に再度、遺産分割の内容に従った内容で相続登記を行う必要がある。
過去の相続分にも遡及し適用する
注意しておきたいのが、施行日である令和6年4月1日以前に発生した相続についても、相続登記の義務化の対象になるという点だ。
施行日前の相続分の相続登記の期限は、「不動産の取得を知った日」あるいは「施行日」のどちらか遅い日から3年以内となっている。施行日の時点で取得した不動産を被相続人名義のまま放置していた場合には、施行日から3年以内の令和9年3月31日が相続登記の申請期限となる。
他方、被相続人から不動産の存在を伝えられていなかったなどの理由で、施行日を過ぎてから不動産を取得することを知った場合は、その知っ

