いよいよ施行

八木正宣 税理士法人SBL 代表社員・税理士

別

企

Q&Aで学ぶ 相続登記制度のポイント







所有者不明土地問題を

相続登記はなぜ義務化 されることになったの?



解決するためです

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 したときに登記簿上でその不 相続登記とは、 相続が発生

誰でも確認可能であるため、 の安全が図られている。 確認することで、不動産取引 事前に不動産の権利関係等を され公示される。登記情報は 利関係などが登記簿上で管理 面積等の現況や所有者等の権 る法務局において、 地や建物などの不動産 はその所在地を管轄す 不動産の

続登記が必要となる。 が変更されるので、当然に相 続する人が決定する。所有者 割協議によって、不動産を相 たは相続人全員で行う遺産分 発生した場合には、遺言書ま する手続きのことだ。相続が

いことが問題視されていた。 しているケースが後を立たな 登記簿を古い情報のまま放置 生しても相続登記を行わず、 されていないため、相続が発 不動産の相続登記がされな

ただし、不動産登記は強制

況がある。 い背景として、 ・人口の減少や高齢化の進展 次のような状

(法権派人 00 00) 権 44 一口号 (の第0番の割の番の割り

- ・地方から都市部への人口移
- 土地を利用したいというニ ーズの低下
- 的に増加し、深刻な社会問題 たは連絡がつかない、 所有者が直ちに判明しないま る「所有者不明土地」が全国 いため、不動産登記簿により ・土地の所有意識の希薄化 相続登記が適切に行われな いわゆ



相続登記はいつまでに しないといけないの?

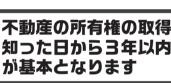
行われず放置されている状況

を是正しようという方針

解決するために、

相続登記が

ような所有者不明土地問題を 相続登記の義務化は、この



な理由なく相続登記義務に違 に対しても適用される。正当 それ以前に発生した相続 続登記の義務化は令和 6年4月1日に施行さ

相

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

遺産分割協議がまとまった

れているケースなどが想定さ 遺産の範囲等が裁判等で争わ

するケース、

遺言の有効性や

産税が未徴収だったりと様々

な問題が発生している。

法占有が行われたり、

固定資

阻害されたり、

不法投棄・不

地が原因で土地の有効活用が となっている。所有者不明土

ばならない。 で相続登記の申請をしなけれ 産を取得した相続人は法務局 れ次に掲げる期限内に、不動 相続が発生した場合、それぞ 不動産の所有者が死亡して

相続(遺言を含む)によっ た日から3年以内 て不動産を取得した相続人 …その所有権の取得を知っ

得したと考えるためだ。 定相続分の割合で不動産を取 産分割協議の成立前でも、 続登記を行う必要がある。 産を取得したものとして、 3年以内に法定相続分で不動 まとまらない場合、 取得した相続人…遺産分割 遺産分割によって不動産を 3年以内に遺産分割協議が が成立した日から3年以内 いったん 遺

過料の適用対象となる。

反した場合は、

10万円以下の

過去の相続分にも

記を行う必要がある。

の内容に従った内容で相続登 ら3年以内に再度、遺産分割

遡及し適用する

になるという点だ。 以前に発生した相続について 行日である令和6年4月 も、相続登記の義務化の対象 注意しておきたいのが、 1 日

以内の令和9年3月31日が相 相続人名義のまま放置してい の時点で取得した不動産を被 年以内となっている。施行日 日」のどちらか遅い日から3 記の期限は、「不動産の取得 た場合には、施行日から3年 を知った日」あるいは「施行 施行日前の相続分の相続登

とを知った場合は、その知っ ぎてから不動産を取得するこ たなどの理由で、施行日を過 続登記の申請期限となる。 の存在を伝えられていなかっ 他方、被相続人から不動産

近代セールス 2024年4月1日号

通用分割無