

◇相続登記の義務化◇

近年、増え続けている「所有者不明の土地や家」は、国土交通省の調査によると、2020年時点で国土の約20%（約410万ha）となっています。

そのうち相続理由で所有者不明の土地となっている割合が、約67%と最多となっています。遺産分割協議ができない、相続登記費用を負担したくない等、様々な事由で放置されています。

所有者が分からない状況では、公共事業や災害復旧の妨げになるだけでなく、地域活性にも足止めをしてしまうことになります。

こうした背景を受け令和6年4月1日から相続登記（相続人が正式に遺産（不動産）を受け継いだことを公的に登録する手続き）の申請が義務化されます。

実際に相続する立場になった際に、知らなかったではトラブルや損害を被るケースもありますのでご注意ください。

詳しくは法務局のホームページをご覧ください。

＜相続登記の義務化の内容＞

- ① 相続（遺言含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。
- ② 遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければならない。

上記の①、②のいずれにおいても、正当な理由（※1）なく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ります。

※1.相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の資料収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース等

出典元：[相続登記が義務化されました（令和6年4月1日制度開始）](#)
 ～なくそう [所有者不明土地](#) ！～：東京法務局



◇相続登記の簡素化◇

一方で、相続登記は手続きや準備が複雑なケースも多く短期的にすることが困難な場合もあります。そのような場合でも、簡素な申請でひとまず相続人の義務を履行したものとみなすのが、「相続人申告登記」です。

「相続人申告登記」とは、亡くなった方名義の不動産について、相続人が法務局に対し自身が相続人であることを申出て、登記官が職権で相続人である申出人の情報を登記記録に登録することをいいます。

この制度があることで、先述した登記義務を履行できるほか、相続人が単独で手間と費用を抑えて申請ができ、相続登記義務化の不履行による罰金を回避することができます。

しかしながら、実際に相続登記をしたわけではないので不動産の売却ができず、第三者に所有権を主張できない等のデメリットもあります。

暫定的な手法となります。相続登記について、まともになりましたら再度、相続登記をしていただくこととなります。



◇相続登記をしなかった場合のリスクについて◇

仮に、正当な事由なく相続登記を怠った場合には、罰金（過料）以外にも下記のようなリスクが考えられます。

- ・不動産の売却ができない。
- ・相続した不動産を担保設定できない。
- ・将来的に相続人の数が増えて権利関係が複雑化する。
- ・固定資産税等の特例を受けられない。
- ・将来的に相続登記の申請に係る必要書類が入手困難になることがある。

上記は一例ですが、相続登記をしなかった場合には様々なリスクが発生します。生涯でも数えるほどしか経験しないことかと思われしますので、費用が幾分か掛かってしまっても、司法書士等に申請作業を委託するのも方法の一つです。詳しくは、お近くの司法書士事務所や法務局、相続登記相談センター等にご相談することをお勧め致します。

出典元：[法務省：相続人申告登記について、相続登記・遺贈の登記の申請をされる相続人の方へ（登記手続ハンドブック）](#)：法務局

（著・ハウジング事業部 柳田湧弥）