

\*\*\*\*\*

相葉総合法律事務所ニュースメール

第13号

2023年4月24日

\*\*\*\*\*

今回は、所有者不明土地の発生を予防する対策としての相続登記の申請の義務化等についての説明です。



### 《相続登記の申請の義務化等について》

- 1 令和3年4月に、民法等の一部を改正する法律が成立しました。  
この法律の中で不動産登記法の改正が行われ、所有者不明土地の発生の原因のひとつとなっていた相続登記の義務化等が定められました。  
「所有者不明土地」というのは、①不動産登記簿により所有者が直ちにわからない土地、及び②所有者がわかってもその所在が不明で連絡がつかない土地のことを言います。
- 2 これまでは相続が発生しても相続登記の申請は任意とされており、相続登記をしなくても相続人に不利益となることは少なかったこと、また、価値が余りなく、売却も難しい土地については費用・手間をかけて相続登記の申請をしようという意欲がわきにくいことから、相続登記がされないままになっている事例が多くあり、これが所有者不明土地を発生させる原因と指摘されていました。  
そのため、**相続登記の申請の義務化**が定められました。  
具体的には、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権

を取得したことを知った日（遺産分割によって不動産を取得した相続人の場合はその遺産分割が成立した日）から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととなりました。正当な理由がなくこの義務に違反した場合には、10万円以下の過料の制裁を受けることとなります。

この制度は令和6年4月1日から実施されます。

- 3 また、不動産の所有者が亡くなった場合、相続人が複数いる場合には、その遺産分割協議がまとまるまでその不動産は全相続人の共有となります。この共有状態を反映した相続登記を申請する場合、すべての相続人を把握するための戸籍謄本・除籍謄本等を漏れなく収集する必要があります。

そこで、より簡便に相続登記の申請義務を果たすことができるようにするために、新しく**相続人申告登記**の制度が定められました。

具体的には、①登記簿上の所有者について相続が開始したこと、②自分がその相続人であることを法務局の登記官に申し出ること、2で前述した相続登記の申請の義務を果たすことができることになりました。

この申し出がなされると、申し出をした相続人の氏名・住所等が登記されます。ただし、全相続人によるものではなく、また、遺産分割成立前であることから、その持分までは登記されません。

この制度も令和6年4月1日から実施されます。

- 4 以上のほかに、住所等の変更登記の申請の義務化（正当な理由なく違反した場合、5万円の過料）や所有不動産記録証明制度等も定められましたが、これらについては令和8年4月までに実施されることとなっています。

