



相続登記の義務化

2024年4月1日開始

所有者不明土地の解消に向けた法案が、2021年4月21日に成立。その中のひとつである「相続登記」が2024年4月1日から義務化されることとなります。

■なぜ義務化されるのか？

■具体的になにがどう変わるのか？

■現在未登記の不動産はどうなるの？

そんな相続登記の義務化についてお伝えします。

相続登記とは

相続を原因とする移転登記のことを指し、不動産の所有権を被相続人から相続人に移転させる登記手続きのことを言います。

所有権移転登記手続のひとつで、移転の原因が「相続」で発生する登記であり、売買での登記と同じ手続きになります。

これまで相続登記は任意とされてきましたが、**2024年4月以降、相続による所有権移転登記手続が義務化されることとなります。**

なぜ義務化？

所有者不明土地の最大の原因が相続登記にあることが問題視されていることによりです。

日本全国の所有者不明土地は、全国土のおよそ22%に及び九州全体の面積以上あると言われ、この不明土地発生の6割が相続登記の未了が原因となります。

今後、更に高齢化が進む日本において、相続発生の増加は避けられないことであり、このままでは未登記の不動産が更に増え続けることが想定されるため、その是正のた

めに相続登記手続きが義務化されることになりました。



所有者不明土地に関する記事は上記QRコードからご覧いただけます。

相続登記申請義務のルール

相続によって不動産を取得した

相続人が、その取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないと定められました。

被相続人が亡くなったことを知らなかった場合や、被相続人の遺産に不動産が含まれていることを知らなかった場合には、それらのことを知った日から3年以内となります。

あくまで「被相続人の死亡を知った日」からではなく、「**不動産の取得したことを知った日**」なので、取得したことを知らなければ3年の期間はスタートしないこととなります。

義務に違反した場合は？

これまで「相続登記」がなされてこなかった原因は、相続登記の申請が任意であったことは前提として、2つ考えられます。

- ①申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ないこと。
- ②相続した土地の価値が小さかったり、その土地の売却が困難である場合に費用や手間をかけて登録申請する意味が見いだせないこと。

しかし今回の義務化で、「相続登記」をしないという選択は原則なくなり、正当な理由がなく違反した場合には、10万円以下の過料が課される可能性が発生します。

※過料とは：行政罰の一種で「罰金」とは異なります。
過料の場合は前科がつくことはありません。