

終活

ご存知ですか？シリーズ⑧
—登記申請しないと10万円以下の罰金—

4月から相続登記の義務化スタート



遠方の実家を相続して4年。自営業で忙しく、不動産の名義変更も手付かず状態です。どうしたらよいでしょうか？

Q 空き家を相続しても、登記不要と聞きましたが？

A 親が亡くなり、不動産を取得した相続人は、親から自分へ所有権が移転する相続登記(名義変更)を行う必要が生じます。しかし、明治以来今日まで相続登記は義務ではなく罰則もなかったため、書籍や土業の方々に通じてそのような不要説が流布したものとされます。

ところが、4月1日から「不動産登記法」が改正され、相続登記の義務化が始まります。

Q どうして今頃になって義務化されるの？

A 最大の理由は「所有者不明土地問題」の解消です。国土交通

省の土地白書には、所有者不明土地が発生する原因として、①不動産の相続登記がされない(66%) ②住所変更登記がされない(32%)と、登記申請されないケースが多いことが判明しています。

また、同省は全国の所有者不明土地が約410万ヘクタールあり、九州の土地面積を上回ると公表しています。所有者不明土地が多いと、公共事業や防災対策、民間の土地取引などに大きな支障をきたすことから登記の義務化が決まりました。スク者との接触回避を求めています。

Q 相続登記はいつまですればよいの？

A 相続登記の期限は、被相続人が死亡した日からではなく、不動産を相続したことを知った日から3年以内です。

相談者の場合は3年経過しています

が、相続登記の義務化は法改正前に開始した相続にも適用されます。従って、相談者は法改正日の本年4月1日から3年以内(令和9年4月まで)に登記申請しなければなりません。

Q 相続登記をしないと罰せられますか？

A 定められた期限内に登記申請しなかった場合は、10万円以下の過料(罰金)を科せられます。しかし、遺産分割協議が長引くなど登記申請できないケースも発生します。その場合には「相続人申告登記」制度を活用することが考えられます。同制度は①登記名義人が死亡したこと ②自分が相続人であることを法務局へ期限内に申し出れば、申請義務を果たしたものとみなされ、過料は科せられません。

ただし、本制度は相続登記の代わりにはならず、過料の回避効果だけです。従って、遺産分割協議がまとまったら、その日から3年以内に改めて相続登記を申請する必要があります。

Q 相続以外で不動産登記の見直しはあるの？

A 令和8年4月からは、住所等の

変更登記の義務化も始まります。転勤や引っ越しなどで登記上の所有者の住所・氏名等が変わった場合、2年以内に変更登記することが義務付けられました。

違反すると5万円以下の過料が科せられます。義務化が始まる前の住所変更も対象になるので、ご注意ください。

不動産登記法の改正内容

条項	主な改正内容	施行年月日
相続登記の義務化	(1) 相続により不動産を取得した相続人は、所有権の取得を知った日から3年以内に登記申請をしなければならない。これは法改正前に開始した相続にも適用されます。 (2) 正当な理由なく義務違反すると10万円以下の過料(罰金)。	令和6年 4月1日
相続人申告登記	(1) 3年以内に相続登記するのが難しい場合、①登記名義人の死亡と②自分が相続人であることを法務局へ申し出ると、過料(罰金)は科せられない。 (2) しかし、これは相続登記の代わりに過ぎないので、改めて相続登記を行う必要がある。	
住所等の変更登記の義務化	(1) 登記簿上の所有者は、住所・氏名等を変更した日から2年以内に登記申請をしなければならない。 (2) 正当な理由なく義務違反すると、5万円以下の過料(罰金)。	令和8年 4月1日