

あなたは自分の土地・建物のこと 知っていますか？

令和6年4月1日、相続登記の申請の義務化がスタートします。
相続登記は、自身や家族が不動産(土地や建物)を所有している場合に、必ず付いて回る問題です。制度の内容を、よく理解しておきましょう。
また、そのほかにも令和5年度から順次、不動産に関するルールが大きく変わります。主な変更点を紹介します。

相続登記の申請が
義務化されます

熊本地方務局
不動産登記部門

青木久幸 次席登記官

1. 義務化のポイント

令和6年4月1日から、相続や遺贈(遺言により相続人に財産を譲るものに限る)で不動産の取得を知った日から、**3年以内**に相続登記の申請をすることが義務付けられます。

ポイント①

正当な理由なく相続登記の申請を怠ると、10万円以下の過料(金銭の納付を命じる罰則)の対象となります。

ポイント②

令和6年4月1日以前の相続も義務化の対象です。

ポイント③

相続人申告登記が新設されます。

相続人申告登記とは…

複数人の相続人がいる場合に、遺産分割協議がまとまっていない段階で、不動産ごとにひとまず、**①登記簿上の所有者について相続が開始したこと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ること**で、相続登記の申請義務を果たしたものとみなす制度です(注)。
なお、相続人申告登記の詳細は、法務省で検討中です。

(注)遺産分割協議が成立した場合、その日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられますので、ご注意ください。

2. 義務化の理由

相続登記の申請義務化に関して、熊本地方務局不動産登記部門 青木久幸次席登記官に話を伺いました。

Q.なぜ相続登記が義務化されるのですか。

A.相続登記がされないことにより所有者が分からない、または所有者が分かってもその所在が分からない土地を「所有者不明土地」といいます。全国におけるその面積は、九州の面積に匹敵するといわれており、増加傾向にあります。

この所有者不明土地は、利用や管理が困難であるため、公共事業や災害からの復旧・復興、また、民間取

引の妨げとなっています。このような問題を解消するための対策の一つとして、相続登記が義務化されます。

Q.所有者不明土地の問題を解消するためには、どのような法律ができたのですか。

A.令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立しました。

この2つの法律のポイントは、所有者不明土地の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から対策することです。

Q.具体的には、どのような対策ですか。

A.1つ目として、登記を促すため不動産登記制度を見直し、相続登記の義務化に

加えて、住所などの変更登記申請も義務化されます。それに伴い、今後、手続きの簡素化・合理化が図られ、発生予防につながります。

2つ目として、こちらも発生予防のため、土地を開放するための「相続土地国庫帰属制度」が創設されます。

3つ目として、「土地・建物に特化した財産管理制度の創設」、「共有制度の見直し」、「遺産分割に新たなルール導入」など、民法のルールが見直され、土地利用の円滑化が図られます。

所有者不明土地をなくすることは、土地を有効に利用していくために必要なことですので、皆様のご理解とご協力をお願いします。