

不動産を相続した方へ

■相続登記の義務化 令和6年4月1日施行

相続登記がされないこと等により、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地のことを所有者不明土地といいます。

所有者不明土地の発生原因の約3分の2が相続登記の未了と言われています。

相続が発生しても相続登記がされない原因として、①これまで相続登記は任意とされており、かつ、その登記をしなくても相続人が不利益を被ることがなかったこと、②相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間をかけてまで登記をする意欲がわきにくいことが指摘されていました。

そのため、相続登記を義務化することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

■相続登記の義務化の内容

相続人は、不動産(土地・建物)を相続で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りません。

また、遺産分割(相続人間の話し合い)で不動産を取得した場合も、別途、遺産分割が成立した日から3年以内に、遺産分割の内容に応じた登記の申請をしなければなりません。

いずれの場合も、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

■令和6年4月1日より前に相続した不動産について

相続登記がなされていないものについては、義務の対象になります。

この場合、令和9年3月31日までに相続登記をしなければなりません。(不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内に相続登記をしなければなりません。)

■変更登記の義務化

令和8年4月1日から、不動産の所有者の住所・氏名等に変更があった場合の変更登記も義務化されました。原則として変更から2年以内に申請が必要です。

法務省

相続登記の申請義務化特設ページ

URL:https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00590.html

