

税金  
トレンド!

税金の「今」  
がわかる!

ZEIKIN  
TREND

令和6年4月相続登記の義務化開始  
過去に相続した不動産も対象

## 相続登記の義務化と実務における問題点



令和6年4月1日から相続登記が義務化され、相続等により不動産を取得した場合は、必ず相続登記の申請をしなければならないことになりました。これまで相続登記は任意とされていたため登記未了となっているケースも多くありますが、そのような場合、相続人が多数に上り、戸籍謄本等の資料収集や他の相続人の把握に困難を極めることも少なくありません。相続登記の義務化は、所有者不明土地の解消が期待される一方、国民の多くの方に影響を及ぼす改正ですから、制度の理解と適切な対応が必要となります。

### 1 相続登記 新ルールのポイント

#### ① 相続登記の義務化のポイント

相続登記の義務化のポイントは大きく次の4つとなります。

- 1 相続等により不動産を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産を取得したことを知った日から**3年以内に相続登記を申請**しなければならない。
- 2 遺産分割により不動産を取得した相続人についても、遺産分割の日から3年以内に相続登記を申請しなければならない。
- 3 正当な理由がないのに、前記①または②の申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となる。
- 4 施行日(令和6年4月1日)以前に相続した不動産も申請対象となる。

#### ② 相続人申告登記制度の新設

相続登記の申請義務を履行するための簡易な方法として、相続人申告登記という制度が新設されました。相続人が複数存在する場合でも、他の相続人の関与なく単独で行うことが可能です。この制度を利用して相続人申告登記の申出をすると、上記①①の申請義務を履行したものとみなされます。ただし、上記①②の申請義務についてはこの制度によることはできません。

#### ③ 相続登記を放置すると…

違反したことにより過料に科せられることを登記官が職務上知ったときは、遅滞なく、管轄地方裁判所に通知することとなっています。この通知を受けた管轄地方裁判所は、過料決定に関する判断を行うこととなります。実務においては、申請義務に違反した者に対して相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告したにもかかわらず、正当な理由なく、その申請がされないときに過料通知がなされる一方、催告に応じて登記の申請がされた場合には、それ以前の正当な理由の有無にかかわらず、過料通知は行わないこととなるようです。

#### ④ 土地の相続登記についての登録免許税の免税措置

令和4年4月1日から、評価額が100万円以下の土地に係る相続登記の申請と、相続により土地を取得した者が相続登記をせずに死亡した場合の当該相続登記の申請については、その登録免許税の免税措置が講じられています。この免税期間は、令和7年3月31日までとされています。

### 2 相続登記の手順

#### ステップ① 戸籍関係書類の取得

戸籍関係書類を取得して、①相続が開始したことの確認、②遺言が無い場合は法定相続人の特定を行います。これらの確認には、被相続人の戸籍の証明書等が必要ですが、令和6年3月1日からは法務省の戸籍情報連携システムが稼働し、全国どこの市町村でも取得することが可能となりました。

※コンピュータ化されていない戸籍・除籍など一部未対応。

**ステップ② 被相続人が所有していた不動産を確認する**

固定資産税評価証明書と名寄帳(固定資産課税台帳)を不動産の所在地の市区町村役場で取得して確認します。令和8年2月2日からは、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人になっている不動産を一覧的にリスト化し証明する制度「所有不動産記録証明書」により把握することが可能になります。

**ステップ③ 遺言または遺産分割協議で不動産を引き継ぐ人を決める**

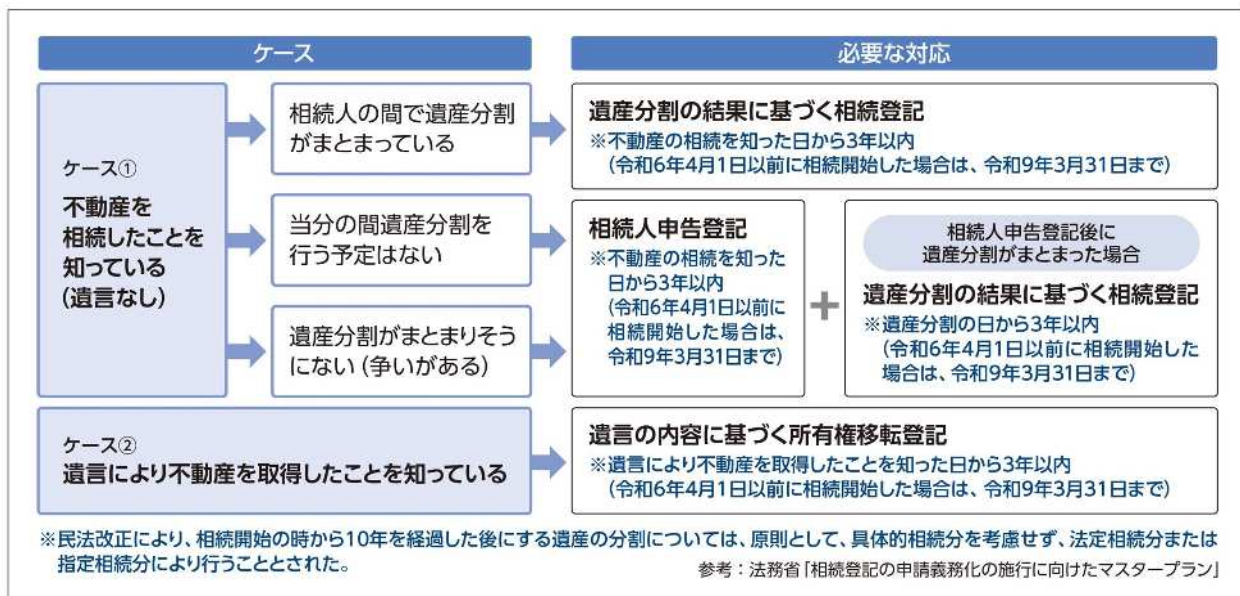
遺言書があれば、不動産を引き継ぐ人を確認します。遺言

書が無い場合は、相続人の中で遺産の分け方を協議(遺産の分割)し、遺産分割協議書を作成して全員が署名・捺印します。しばらく遺産分割を行う予定が無い、遺産分割がまとまりそうにない場合は、「相続人申告登記」を行います。

**ステップ④ 相続登記を申請する**

遺産分割あるいは遺言に基づいて相続登記の申請を行います。登記申請は、登記申請書(書面)を法務局に提出する方法、オンラインで申請する方法があります。様式は、法務局HPからダウンロードできます。

(<https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/minji79.html>)



### 3 実務における問題点

**ケース1 認識不足による登記未了**

不動産を相続してから相当の期間が経過していることから、相続登記が未了であることを不動産を引き継いだ者が認識していない場合、3年以内の猶予期間(令和9年3月31日まで)に申請しないことが考えられます。申請の義務が適切に履行されるよう法務省が広報に力を入れているところですが、未だ周知が徹底しているとは言い難い状況にあり、そもそも相続登記の義務化を知らない人は申請までたどりつけないことが考えられます。

**ケース2 売却ができない、住宅ローンが組めない**

不動産を売却しようとしたところ、過去の相続の分割協議が整っていないことから、すぐに売却できないケースがよく見受けられます。遺言書や分割協議書が無ければ相続登記も所有権移転登記を行えないだけでなく、家を建て替えようとしても、抵当権設定登記が行えないためにローンを組めないということも起こります。分割が決まっていない場合は、「相続人申告登記」を利用することもできますが、この制度は不動産の権利関係を公示するものではないことから、効果は限定的です。

**ケース3 相続人同士の新たな争い**

不動産は家督相続が当然と思い、相続登記を放置しているようなケースでよくある話ですが、義務化に伴って相続登記に

必要な遺産分割協議書を作成しようとしたところ、他の相続人と争いになったということが少なくありません。中には調停にまで発展し、解決まで時間を要することもあります。

**ケース4 所有者が把握できない**

不動産の所有者が亡くなった後、長年、登記をしないまま放置した場合、相続を繰り返すうちに所有者が分からなくなるという問題が生じています。

遺言や分割協議で真の所有者が分かっていたとしても、その方が既に亡くなっていた場合は、代襲者を探し出さなければなりません。もし、遺言や分割協議が無い場合は、法定相続人すべて(代襲者を含む)を探し出して、分割協議を行うところから作業を進める必要があります。当事者に連絡がつかない場合や本人の認知機能が衰えていた場合は、想定以上に時間がかかり、専門家に依頼する必要も出てくるでしょう。

**ケース5 実は無申告だった**

相続登記の申請のために遺産分割協議書を作成してみたところ、実は相続税の申告が必要だったということがあります。申告が必要であるにも関わらず申告していない状態は「無申告」といいます。早急に申告しなければなりません。無申告だった場合は、小規模宅地等の特例等を受けることはできないので、想定以上に相続税が課される可能性があります。