



相続登記の義務化まで1年切る

罰則は10万円以下の過料

過去の相続も義務化の対象

不動産の相続登記申請の義務化まで、1年を切りました。2024年4月1日に施行される新制度では、土地・建物を相続によって取得したことを知った

日から3年以内に登記申請しなければなりません。新制度の施行後に不動産を相続するだけでなく、それまでに相続した人も対象です。過去の相続については施行から3年間の猶予期間があります。罰則は10万円以下の過料です。

相続登記の申請義務化のポイント

- ①相続で不動産を取得した人は、それを知った日から3年以内に相続登記を申請しなければならない
- ②正当な理由がないのに申請を怠った時は、10万円以下の過料の対象になる
- ③相続登記の申請義務化は2024年4月1日から施行
- ④義務化施行以前の相続も対象となるが、施行から3年間は猶予期間となる

どんな時 過料を科す？

過料は、相続登記の申請義務違反をキャッチした法務局の職員(登記官)から通知(過料通知)を受けた地方裁判所が判断します。したがって、この通知があるかないかが過料の分かれ目となります。

違反の把握方法

法務省のマスタープラン(今年3月22日付)では、相続登記の申請義務違反のキャッチは「登記官が登記申請の審査の過程等で把握した情報により行う」としています。

「審査の過程等で把握」の例としては、土地Aの所有権移転登記を申請した際に添付した遺産分割協議書に、土地Bについても書いているのに放置されているケースなどが挙げられています。

この例からすると、法務局に提出した一つの書面の中に、申請する不動産と申請しない不動産がある場合が要注意ということになります。

また、過料通知するのは、登

記官が違反者に催告し、「正当な理由」がないのに申請しない場合に限る、としています。

正当な理由とは

マスタープランでは、「正当な理由」の一つとして、「数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合」が挙げられています。

数次相続とは、Aさんの遺産分割をしない間に、その相続人であるBさんが亡くなって次の相続が起こることをいいます。遠い先祖名義の土地が放置されているケースでは、法定相続人の数が膨れ上がり、確認するために大量の戸籍関係書類を集めなくてはなりません。こうした例が「正当な理由」になるとみられます。

このほか、申請義務を負う人が重病であったり、経済的に困っていて登記に関する費用を出せなかったりすることも「正当な理由」となります。

相続登記義務化への対応

(2024年4月1日より前に相続した場合)



遺産分割か申告登記

これまでの相続時に遺産分割をせず、相続登記していない方の対応策について考えてみます。基本的には、相続人全員で遺産分割協議して登記するか、相続人申告登記をするか、という2択になります。

相続人全員で

遺産分割には、相続人全員の同意が必要です。相続人が一人でも欠けていると、遺産分割は無効になります。

まず、相続人が誰なのか確定させます。そのためには、不動産の名義人の出生から死亡までの戸籍関係書類を取得します。途中の相続人、現在の相続人の戸籍関係書類も必要です。

次に、その不動産を、だれが取得するのか、相続人全員で協議します。できるだけ少数の人、できれば一人の名義にした方がいいでしょう。

長期間、登記が放置されている不動産については、相続人全員が一堂に会することは、ほぼ不可能です。中心になる人が遺産分割案を作成して、電話や郵便などで相談し、遺産分割協議書を送って署名・押印を求めます。

「自分が相続人」

遺産分割協議が難しい場合は、相続登記の義務化と同じ24年4月1日からスタートする「相続人申告登記」制度を利用できます。自分が相続人であることを法務局に申告すれば、登記申請の義務を果たしたことになり、過料を科されることはありません。申告は自分一人です。法務局の登記官は、申告者の氏名や住所を職権で登記します。

ポイントは、不動産の法定相続人全員を確定しなくてもいいこと。大量の戸籍関係書類を集める必要はなく、自分の分を提出すればOKです。

申告は簡単な手続きになる見込みです。オンラインによる申告も可能です。法務省は、住基ネットなどを使って、戸籍謄本や住民票の提出を不要とすることも検討中です。

この制度を使うデメリットとしては、根本的な解決にならないことです。権利関係を完全な形で明らかにした登記になっていないので不動産を売ることはできません。今の状態が自分の相続人に受け継がれていくこととなります。