

やなぎ通信

2021年12月号

相続・後見のプロフェッショナル
大阪無料相談所 阿倍野区あべのベルタ
監修：やなぎ総合法律事務所
大阪ビザ申請サポート・外国人生活支援相談所
VISA SUPPORT IN OSAKA / 監修 行政書士法人やなぎK A Jグループ

発行：司法書士法人やなぎ総合法律事務所
行政書士法人やなぎK A Jグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け

TOPIC

「相続登記申請の義務化 (令和6年4月1日施行)」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法律事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



みなさまこんにちは！2021年も残り僅かとなりました。
平素は格別のお引き立てを賜り、心よりお礼申し上げます。お陰様で弊所も無事に年の瀬を迎えることができました。これもひとえに皆様のお力添えによるものと感謝しております。2022年も変わらぬご愛顧のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

司法書士法人やなぎ総合法律事務所
代表社員 柳本 良太

所有者不明の土地を義務化によって解決へ

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」及び「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。この法律では、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的な民事法制度の見直しが行われています。

とりわけ、今回は、この中でも所有者不明土地が増える原因となってきた「相続登記 未了問題」を解決するために設けられてきた「相続登記の義務化」に注目して、解説させていただきます。

1	2	3
登記がされるようにするための 不動産登記制度の見直し	土地を手放すための制度（ 相続土地国庫帰属制度 ）の創設	土地利用に関連する 民法の規律の見直し
・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化 ・ 相続登記・住所変更登記の手の簡素化・合理化 など	・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設	・ 所有者不明土地管理制度等の創設 ・ 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化 ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など
発生予防	発生予防	土地利用の円滑化

施行日等

- 1 3 民法等一部改正法：原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（R5.4.1）
* 1のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日（R6.4.1）、住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日（政令は未制定）
- 2 相続土地国庫帰属法：公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（R5.4.27）

相続登記申請の義務化（令和6年4月1日施行）



どうして相続登記の申請が義務化されるの？

相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因として、①これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、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、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されています。そのため、**相続登記の申請を義務化**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。

相続登記の申請義務についてのルール

① 基本的なルール

相続(遺言も含みます。)によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を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らないこととされました。

② 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

①・②ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

「被相続人の死亡を知った日」からではないから、不動産を取得したことを知らなければ3年の期間はスタートしないよ！



相続人申告登記（令和6年4月1日施行）



相続登記って大変じゃないの？

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の中で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分（法定相続分）の割合で**不動産を共有**した状態になります。この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料（**戸籍謄本など**）の**収集**が必要となります。そこで、より簡単に相続登記の申請できるようにする仕組みが新たに設けられました。

新しく「相続人申告登記」が設けられました

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、相続登記の申請義務（上記①）を履行することができます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されないので（※）、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません（自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK）。

※相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるもので、相続によって権利を取得したことまでは公示されません。

一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出することもできるよ。



所有不動産記録証明制度（令和8年4月までに施行）



親の不動産がどこにあるかはどうやって調べたらいいの？

登記官において、特定の被相続人（亡くなった親など）が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新たに設けられました。



この制度は2026年（令和8年）4月までにスタートする予定です。これにより、亡くなった方が名義人として所有している不動産を全て把握することができ、相続人が相続した不動産の登記漏れを防ぐことにもつながります。

まとめ

相続登記の義務化は、多くの人に影響を与える大変な改正です。所有者不明土地が日本の約20%も存在している以上、もしかすると、あなたも**知らない間に、この相続人としての義務を負っている**のかもしれない。今はまだ、相続登記をしていなくても、罰則がありません。しかし、相続登記を行っていない不動産をお持ちの場合は、他の親戚にもこういった罰則等で迷惑をかけないよう、なるべく早めの登記手続きをおすすめします。

新たに施行される今回ご紹介の『**相続人申告登記**』で簡単に手続きできるなら、何もせずに待っていようと思う方も多いでしょう。しかし、ここが**落とし穴**です！これは単なる国に対して誰が相続人であるか報告するためのもので誰が権利者かを示すものではありません。つまり、国が義務を課す人を把握するためのものです。これだけで売却等ができるわけではないのです。売却したり、活用することができないにもかかわらず、相続人全員が固定資産税や管理費用を支払う義務や管理しなければならないのは同じです。

相続したくない土地であれば、次回ご紹介する『**相続土地国庫帰属制度**』で国に寄付するという道もありますが、これにも落とし穴が存在します。罰則を回避するために、“相続するのか、しないのか”をしっかりと決めて、一日も早い行動が必要となるでしょう。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

大阪市のT様

親 田中 丁 021-462-462 相続人 申告 登記 申請 書 提出 済み
感謝 申し上げます。 今後 又 来 たい 思 います。

次回TOPICテーマは、
相続したくない土地を手放すための
新制度
“**相続土地国庫帰属制度**”で
す！お楽しみに……

やなぎ総合法務事務所の家族信託・相続サポート

TEL : 0120-021-462 Email support@yanagi-law.com

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00 WEB予約 24時間受付中