

# 不動産の相続登記

## 令和6年4月から登記が義務化されます

登記簿上の所有者が分からない「所有者不明土地」の増加が、社会問題となっています。所有者不明土地の解消に向け、令和3年に民法等が改正され、相続登記の義務化をはじめ、不動産に関するルール変更が行われました。

### 《改正の概要》

不動産登記制度の見直し	土地を手放すための制度の創設	土地利用に関連する民法のルールの見直し
相続登記の義務化 (令和6年4月1日施行) 住所等の変更登記の義務化 (令和8年4月27日までの法令で定める日から施行) 相続登記等の手続きの簡素化、合理化 など	相続等により土地所有権を取得した者が、その土地を国庫に帰属させることができる相続土地国庫帰属制度の創設(令和5年4月27日施行)	所有者不明土地管理制度の創設 共有者が不明の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 いずれもR5年4月1日施行

### 所有者不明土地はなぜ発生するのか

相続によって土地を取得した場合には、相続に係る所有権移転登記がされないままになっていることがよくあります。登記がされないまま相続が繰り返され、先祖代々の土地や実家の名義が昔に亡くなった人のままということがあるため。

### 相続登記、住所等の変更登記を罰則付きで義務化

所有者不明土地の発生予防を目的に、相続登記は令和6年4月1日から、住所等の変更登記は令和8年4月27日までの法令で定める日から義務化されることになりました。正当な理由無く相続登記等をしなかった場合、相続登記は10万円以下、住所等の変更登記は5万円以下の過料が科せられます。

## **相続登記の義務化**

遺言や相続によって不動産を取得した相続人は、3年以内に相続登記をしなければなりません。

## **住所等の変更登記の義務化**

登記簿上の所有者は、住所や氏名を変更した場合、変更した日から2年以内に住所等の変更登記をしなければなりません。

## **相続登記をより簡易に!相続人申告登記の創設**

この制度は相続人が登記簿上の所有者に相続が発生したこと、自身が法定相続人であることを法務局に申し出ることによって、相続登記の申請義務を履行したとみなされます。

## **遺産分割の長期未了状態の解消に向けた新たなルールの導入**

相続開始から10年経過後に行う遺産分割は、原則として法定相続分または指定相続分によって画一的に行うこととされました。この制度は、令和5年4月1日から施行されます。