

- 特集 -

令和6年4月1日から

相続登記の申請が義務化されます

義務化前に相続したけど登記はそのままにしている不動産



父が2年前に亡くなり、住んでいた家の所有者は僕に。でもまだ登記はしていません



義務化後に相続した不動産



夫が亡くなって、家の所有者は妻の私になりました



どちらも義務化の対象です！

「所有者不明土地」を解消するために登記に関するルールが変わります

不動産の登記とは、土地や建物の所在・面積のほか所有者の氏名・住所などを登記簿に記載し、一般公開することです。登記により権利関係などが誰にでも分かる仕組みになっています。

一方、所有者が亡くなるなどして土地や建物を別の人が相続した場合の「相続登記の申請」は、これまで任意で行うものでした。そのため全国には長い間所有者が誰なのか分からないままになっている土地がたくさん存在し、その面積は全て合わせると九州本土の面積を超えているといわれています。

近年、「所有者不明土地」はより増加し、さまざまな問題をもたらすようになってきました。国は、こうした状況を解決するため、所有者不明土地の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から民事基本法制の見直しを実施。新たに成立・公布された法律により、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されることとなりました。

今号の特集では、義務化スタートを前に、登記することの大切さ、義務化についての詳細などをお伝えします。

未来のまちのために 相続登記の申請を

大阪法務局 池田出張所
統括登記官(出張所長)
近藤 秀樹さん



■所有者不明土地が招く問題

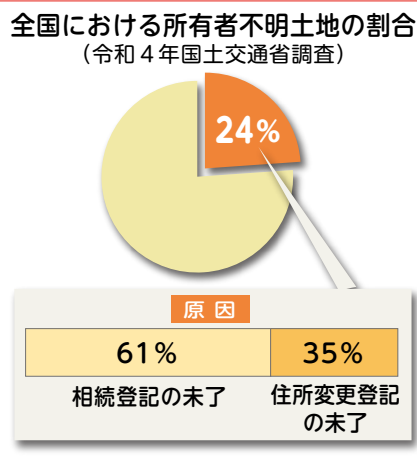
「所有者不明土地」とは、不動産登記簿を確認しても所有者が直ちに判明しない土地、または所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地のことで、この問題が広く認識されるようになったのは、平成23年に発生した東日本大震災後の復旧・復興事業においてだといわれます。

所有者不明土地があると、復旧・復興事業をはじめ公共事業の用地取得や民間事業における土地取引などに支障が生じるほか、適切に土地が管理されず放置されることで、草木が伸び放題になる、害虫が発生するなど周辺環境に悪影響を及ぼすこともあります。また、相続登記がされていない場合には、時間の経過とともに相続人も増えるので、長期化するほど所有者を探し出すのは困難になっていきます。

■未来のために成立した法律

法務局では、相続登記の促進を図るため、「法定相続情報証明制度」※1を設け、皆さんにご案内しています。また、「長期相続登記等未了土地解消事業」※2や「表題部所有者土地解消事業」※3など所有者不明土地問題の解消に向けた取り組みを行っています。

しかし、このまま所有者不明土地が増加し続けると、現在全国で約400万ヘクタール以上ある所有者不明土地は令和22年に約720万ヘクタールにも達すると推計されており、その解決は喫緊の課題とされています。こうしたことから、令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」および「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、民事基本法制の見直しが行われたのです。



■活用できるさまざまな制度も

土地を相続したものの、遠くに住んでいて利用する予定がないなどの理由で、相続した土地を手放したいと思う方もおられるでしょう。そこで、そのような場合に、一定の要件の下に、その土地を国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」(5ページ参

照)が新たに設けられました。また、遺産分割の話がなかなかまとまらないといったケースもあると思います。令和6年4月1日の相続登記の申請義務化とともに「相続人申告登記」(5ページ参照)も施行されます。

まずは、ご自身が引き継がれた不動産を確認し、登記簿の名義が亡くなられたご親族のままになっていたら、できるだけ早く相続登記をしてください。

相続登記の申請手続に関して、法務局では登記手続案内(完全予約制、1回20分以内)を実施しているほか、申請書の記載方法など法務局ホームページに掲載していますので、ぜひご利用ください。また、登記の専門家である司法書士などに相談されるのもよいと思います。

※1…法務局(登記所)に戸除籍謄本などの束と相続関係を一覧に表した図を提出すれば、登記官が認証文を付した写しを交付。各種相続手続に利用することができます。

※2…長期間にわたり相続登記されていない土地について、登記官が公共事業などの実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索。その結果を長期相続登記等未了土地へ登記するとともに法定相続人情報を法務局(登記所)へ備えつける制度。

※3…登記記録の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記の表題部所有者不明土地について登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度。

（どうなる？）
（こうなる！）

相続登記

令和6年
4月1日施行

相続登記の申請義務についてのルール

相続などにより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行う必要があります。また、遺産分割協議が行われた場合は、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する必要があります。

いずれの場合も、正当な理由がないのに申請をしなかった場合には、10万円以下の過料の適用対象になります。

ご注意！ 現在、相続登記されずに放置されている土地・建物も義務化の対象になります。

Column

「所有者不明土地」には、所有者が分かっても転居などした際の住所などの変更登記が申請されておらず、連絡がつかない状態であるものも含まれます。「住所などの変更登記の申請」も、令和8年4月から義務化されることが決まっています。

相続登記に必要な書類

	必要書類	取得先
被相続人(亡くなった方)の	出生から亡くなるまでの戸除籍謄本 ※「法定相続情報証明」を提出すれば、戸除籍謄本は不要。	被相続人の本籍地の市区町村役場
	住民票の除票	被相続人の最後の住所地の市区町村役場
相続人全員の	現在の戸籍謄抄本(戸籍記録事項証明書)	各相続人の本籍地の市区町村役場
不動産を取得する相続人全員の	住民票の写し(本籍地の記載のあるもの)	各相続人の住所地の市区町村役場
遺産分割した場合(相続人全員で話し合いをする場合)	相続人全員の印鑑証明書	各相続人の住所地の市区町村役場
	遺産分割協議書	—
遺言書がある場合	公正証書遺言書	公正役場
	自筆証書遺言書	(自宅で保管する場合) 自筆証書遺言書および家庭裁判所の検認証明書 (法務局に預ける場合) 遺言書情報証明書 ※「自筆証書遺言書保管制度」を利用した場合。

申請方法

不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続きは、不動産の所在地の法務局(登記所)に申請して行います。手続きは、遺言書による相続や遺産分割協議による相続、法定された割合による相続など、ケースにより必要な登記や書類が異なります。申請手続きの際には、司法書士などの専門家に相談することもご検討ください。



不動産登記申請手続きは法務局ホームページをご覧ください。



相続登記の申請義務

Q & A

Q 相続人が複数いて、遺産分割の話し合いが長引きそう。相続登記の申請もなかなかできそうにありません。

A 不動産を所有している人が亡くなった場合、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ち分の割合で不動産を共有した状態になります。この状態を反映した相続登記を申請すると、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ず、全ての相続人を把握するための戸籍謄本をはじめさまざまな資料を用意する必要があります。

そこで、より簡易に申請できるような仕組みである「相続人申告登記」という制度が新たに設けられ、令和6年4月1日に施行されることになりました。この制度では、登記簿上の所有者について相続が開始したと自分が相続人であること（戸籍謄本などを提出）を各人※が法務局の登記官に申し出るだけで、申請義務を果たすことができます。

なお、相続人申告登記は不動産の権利関係を公示するものではありません。遺産分割が決定すればあらためてそれに基づく登記が必要です。※1人の相続人が全員分をまとめて申し出ることも可能。

Q 親から土地を相続しました。ただ、使い道がなく手放したいのですが、引き取り手もいなくて登記も未申請のままになっています。

A 質問のような土地が所有者不明土地の予備軍になっていることも考えられます。そこで、「相続土地国庫帰属制度」が新たに設けられ、令和5年4月27日に施行されました。

これは、土地を相続した人が必要な土地を手放して国に引き渡すという制度です。制度利用は一定の要件を満たす土地に限られ、申請の際は審査手数料が必要です。また、法務局による審査で承認されると、申請者は10年分の土地管理費相当額である負担金を納付することになります。



さらに詳しく
知りたいときは…

大阪法務局ホームページ



問い合わせ

大阪法務局不動産登記部門
☎06・6942・1012
大阪法務局池田出張所
☎072・751・3342

相続土地国庫帰属制度については
大阪法務局不動産登記部門
☎06・6948・6336

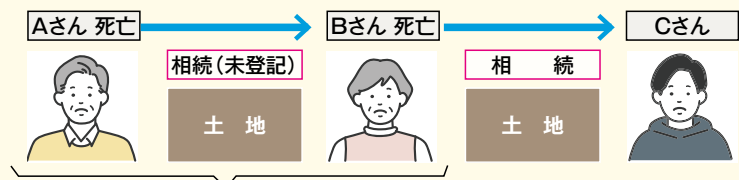
登録免許税の免税措置について ※1

適用期間が延長・適用対象が拡充！

免税期間は令和7年3月31日まで

現在、以下のケースでは相続登記の際に課される「登録免許税」に関して免税措置が設けられています。

ケース1 相続により土地を取得した人が相続登記をしないで亡くなった場合の相続登記



該当する場合は登録免許税を免税

ケース2 不動産の価額※2が100万円以下の土地に係る相続登記（相続人が受ける「所有権の保存の登記」※3を含む）

該当する場合は登録免許税を免税

ポイント

- ◎不動産の価額が「10万円以下」から「100万円以下」に引き上げられました！
- ◎適用対象が全国の土地に拡充されました！

※1 租税特別措置法第84条の2の3に該当する場合。

※2 土地の相続登記をする際の課税標準となる土地の価額。

※3 所有権の登記がされていない不動産についての相続登記の方法。