

元女性国税専門官からのひとこと～相続登記の義務化～

相続登記は義務化されました

今まで不動産の所有権や権利に関する登記が任意であったため、相続登記がなされず長年放置され、そのままさらに相続が発生する事例も多々あり、所有者不明土地の原因となっていました。そのためその発生予防対策として2024年4月1日より相続登記の申請が義務化されました。不動産を取得した相続人は、相続による取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を基本的義務としてしなければならなくなりました。

2024年4月1日より前の相続により取得した不動産であっても、相続登記が未了の場合には相続登記義務化の対象となります。相続による取得を知った日が2024年4月1日より前の場合、相続登記の申請期限は2027年3月31日となります。また、相続により取得した不動産が共同相続人間で未分割であっても、相続登記義務化の対象となります。未分割のまま申請期限が到来しそうな場合は、まず法定相続分による相続登記をするか、あるいは相続人申告登記の申出をします。

法定相続による相続登記後、遺産分割より法定相続分を超えて所有権を取得した者や、相続人申告登記の申し出後、遺産分割により所有権を取得した者は、遺産分割成立から3年以内に分割内容を踏まえた相続登記の申請をしなければなりません。

正当な理由なく、期限内に相続登記の申請をしない場合、10万円以下の過料が課される可能性があります。

相続人申告登記の申し出とは

相続人が相続登記義務を簡易に履行できるように設けられた制度です。登記義務がある者は、所有権の登記名義人について相続が開始した旨および自らがその相続人である旨を、3年以内に登記官（その不動産を管轄する法務局）に申し出ることにより、相続登記の申請義務を履行したものとみなされます。申し出をする者は、自身が相続人であることのわかる戸籍謄本を提出すれば済みます。被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本や相続人全員の戸籍謄本を収集して相続人の範囲を確定する必要はなく、資料収集の負担が軽減されます。また、相続人申告登記には登録免許税は課されません。

相続人が複数いる場合、特定の相続人が単独で申し出することができます。また他の相続人の分も含めた代理申し出もできます。

これは早期に相続登記が困難な場合を想定している制度であり、相続人申告登記を申し出した者は、その後、遺産分割が成立してから3年以内に分割内容を踏まえた相続登記の申請をしなければなりません。

住所等の変更登記の申請の義務化（2026年4月1日施行）

登記簿上の不動産の所有者は、所有者の氏名や住所を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請を行う必要があります。なお、正当な理由がないのに申請をしなかった場合には、5万円以下の過料の適用対象となります。

その他の新たな制度

上記の制度のほか、①親の不動産がどこにあるか調べられる「所有不動産記録証明制度」（2026年2月2日施行）、②他の公的機関との情報連携により所有権の登記名義人の住所等が変わったら不動産登記にも反映されるようになる仕組み（2026年4月1日施行）、③DV被害者等を保護するため登記事項証明書等に現住所に代わる事項を記載する特例（2024年4月1日施行）などが新たに設けられました。