



道しるべ

資産経営の道しるべに
あなたに寄り添う情報を
三ツ和杉からお届けします

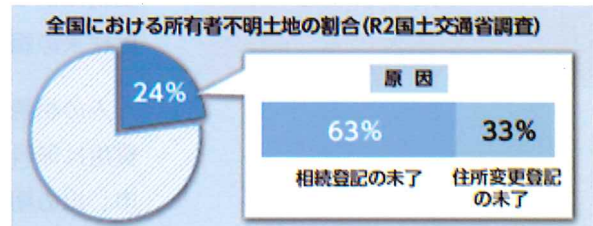
相続登記が義務化されて3年目になります

令和6年4月1日から相続登記が義務化されました。3年間の猶予期間が残り1年となります。この機会に制度の内容を再確認してみたいと思います。

所有者不明土地

相続登記がされないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地を「所有者不明土地」といいます。

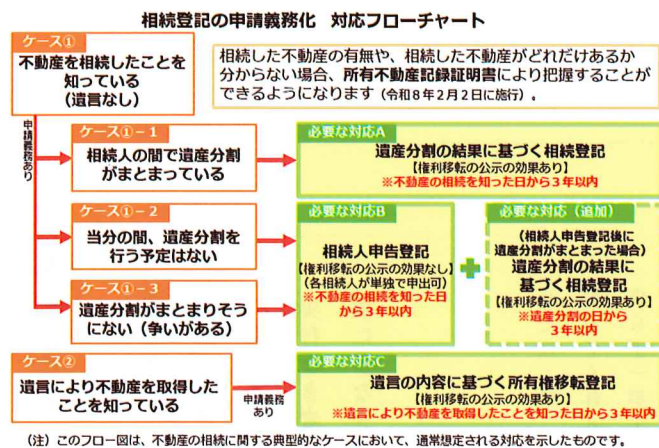
- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



所有者不明土地が増えることにより、周辺環境悪化や公共事業が阻害されるなど、社会問題化しています。全国の所有者不明土地が占める割合は九州の大きさに匹敵するともいわれ、今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、ますます深刻化するおそれがあり、その解決は喫緊の課題とされています。

この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から見直しが行われました。そのうち「相続土地国庫帰属制度の創設」や「土地利用に関連する民法の見直し」などは、令和5年4月に施行され、令和6年4月から「不動産登記制度の見直し」も始まりました。

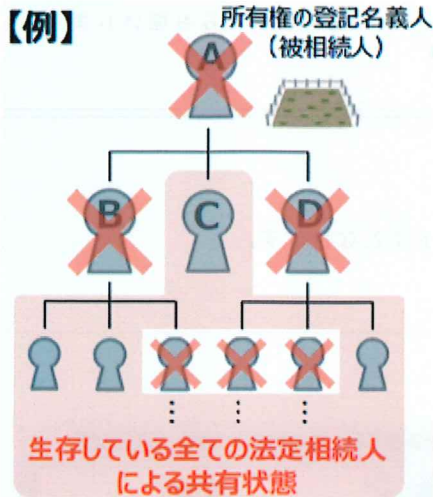
相続登記の申請の義務化



任意だった相続登記が義務化されています。これまででは相続登記をしなくても相続人が不利益を被ることが少なく、また相続した土地の価値が乏しかったり、売却が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申請しようとしませんでした。それに対して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。相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になるので、法務局に申請する必要があります。

正当な理由がないのに相続登記をしない場合には、10万円以下の過料が科される可能性があります。遺産分割協議によって不動産を取得した場合も、遺産分割から3年以内に登記をする必要があります。令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象になっています。この場合は3年間の猶予期間があり、令和9年3月31日までに登記しなければなりません。基本的に相続発生後は、相続人の中で早めに遺産分割協議を行い、不動産を取得した相続人は、その結果に基づいて法務局に相続登記を申請します。

相続人申告登記



早期の遺産分割が難しい場合には、新たに作られた「相続人申告登記」という簡便な手続きを行うことにより義務を果たすことも出来ます。

相続人申告登記は、戸籍謄本等を提出して、自分が相続人であることを申告する、簡易な手続きです。

これは「登記簿上の所有者について相続が開始したこと」と「自らがその相続人であることを登記官に申し出ること」によって、相続登記の申請義務を履行することができる制度です。

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ません。

相続によって権利を取得したことまでは公示されないため、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す。

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ます。

費用は無料で、必要な資料は被相続人の戸籍や住民票等です。

申し出の期間は相続登記の義務がある3年以内になります。

相続人が多数の場合や遺産分割協議が難航して時間が掛かると考えられる場合での利用が想定されています。

所有不動産記録証明制度

被相続人が日本国内に所有している不動産を法務局が名寄せしてリスト化し証明する制度を新設します。

令和8年2月に施行されます。

請求者は不動産の登記名義人本人または相続人に限られます。

従来、相続人は自治体ごとにしか被相続人の所有不動産を調査できず、事前に資産を把握していない場合は相続登記の抜け漏れが多かったと推測されます。

この制度により、相続登記が必要とされる不動産を把握しやすくなることが期待できます。

三ツ和だより



こんにちは、いつもお世話になり誠に有難うございます。
日々オーナー様・お客様からの励ましのお言葉や叱咤激励のお言葉を肥やしに、毎日の業務に邁進しております。
不動産に関係ない事でも、ご相談事などございましたらお気軽にご連絡お待ちしております。

全ては「夢」から始まると
教えてくれる言葉。
焦らず一歩ずつ、理想に
向かって進む勇気を
優しくもらった気がします。

松田松陰

偉人のことば

夢なき者に理想無し
理想なき者に計画なし
計画なき者に実行なし
実行なき者に成功なし
故に夢なき者に成功なし

大切な財産だからこそ
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 三ツ和杉