

ご隠居だより

2022年9月5日
金曜日
第4号

民法・登記法が改正されました 相続登記義務化に関する法改正

近年、放置されて適切に管理されなくなった空き家や所有者の所在が不明又は容易にその所在が判明しない土地の増加が深刻な社会問題になっています。例えば、相続関係においては樹木の枝や、雑草の繁茂や、さらにはゴミの不法投棄や倒壊の危険など住環境への悪影響です。

どうしてこのような状態になったかという点、
① 少子高齢化社会と人口減少による社会構造の変化
② 不動産（土地・家屋）の利用ニーズの変化



相続登記義務の負担を少しでも軽く（令和6年4月1日施行）
※ 施行前に発生していた相続にも適用されます。



そして一番の問題は、
③ 長年にわたる相続登記が未了となっている不動産の増加

では、相続登記未了の要因は何でしょうか。
① 資産価値と比較して相続に要する時間と使用の問題
② 相続人間の権利意識の変化と遺産分割の困難性
③ 相続登記の必要性に関する国民の意識の希薄化

相続人申告登記とは
どんな仕組みでどこが負担軽減なの

相続人申告登記とは どんな仕組みでどこが負担軽減なの

そこで相続登記義務化の猶予として「相続人申告登記」の制度を創出しました。できる限り簡潔に説明すると、次の七点に要約できます。

- ① 相続人が申告義務を簡易に履行することができるようにする。
- ② 所有権登記名義人に相続が開始した旨と自分が相続人である旨を登記官に申し出る。

です。そこで国は相続登記の義務化を打ち出しました。不動産登記法では、七十六条二 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内、所有権の移転の登記をしなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により所有権を取得した者も、同様とする。

しかし、これでは相続人の負担は軽減できず、空き家や所有者不明土地の解消にはつながりません。

③ 複数の相続人が存在している場合、特定の相続人が単独で申し出ること可能。（また、その他の相続人が誰か分かっている場合はその分もまとめて申し出てもよい。）

④ 相続分の割合は確定しなくてもよい。
⑤ 申出人の負担の軽減。
⑥ 登記官は申出された相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記する。

⑦ 以上で相続登記の申請義務をとりあえず履行したものとみなす。

以上の手続を導入することで、登記記録を見れば相続人の氏名・住所を把握することが可能になる、ということですが、これまでは、相続があったことすら分からず、ましてや一体誰が相続人であるかはまったく分からない状態でした。

また、申出した相続人が最終的に不動産の相続人にならない可能性があるがそれはかまわないということですが、
さて、このしくみがなぜ相続登記義務化において相続人の負担軽減につながるのかという点です。

まず、前記の相続人申告登記がなされていない場合、相続の開始と所有権の取得を知った日から三年以内に遺産分割協議を経て登記を完了する義務が生じます。正当な理由がなく履行しないと十万円以下の過料となります。

これに対して、相続人申告登記がしている場合、三年を超えて分割協議が成立した場合でも、そこから三年以内に相続登記をすれば、義務を履行した者と認められるのです。