

相続登記義務化

令和6年4月1日から所有者不明土地問題を解消するために、これまで任意だった相続登記が義務化されました。

1. 相続登記は、亡くなった日から3年以内に申請

死亡後に土地や建物の所有が判明した場合、死亡日より後に不動産を相続したことを知った場合は、知った日から3年を経過するまでが申請期限となります。

2. 令和6年4月1日より前に亡くなっている場合は、令和9年3月31日が申請期限

死亡日が令和6年4月1日より前であっても義務化の対象ですが、3年の猶予期間が設けられており、申請期限は施行日から3年後の令和9年3月31日となります。

3. 令和9年4月以降、申請期限を経過すると10万円以下の過料が科されることがあります。

過料が科される前には、必ず法務局から一定期間内に登記の申請をするよう通知（催告）があり、次のような場合には過料が科されません。

- ① 催告に応じて相続登記を申請したとき
- ② 相続したものが重病であるなど、登記をしないことに正当な理由があるとき
- ③ 相続登記の義務に係る相続について、相続人が極めて多数であり、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合
- ④ 相続登記の義務に係る相続について、遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の中で争われているために相続不動産の帰属主体が明らかにならない場合
- ⑤ 相続登記の義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合

4. 相続手続の流れ（遺言書のない場合）

土地や建物を含む相続財産をだれがどのように相続するかを決定する必要がある。まずは法定相続人を確認し、全員で遺産の分割方法を協議し

て、だれが相続するかを決定します。法定相続人とは、被相続人の財産の相続する権利のある人のことです。

配偶者は常に法定相続人となり、配偶者以外の方は、①子、②直系尊属、③兄弟姉妹の順で配偶者と一緒の法定相続人になります。

5. 司法書士等の専門家に依頼

戸籍による相続人の確認や、遺産分割協議等の手続き等が煩雑である場合もあり司法書士等の専門家に依頼することを検討ください。

住所・名前の変更登記義務化

令和8年4月1日から所有者不明土地問題を解消するためにこれまで任意だった住所・名前の変更登記が義務化されます。

1. 住所・名前の変更の日から2年以内に申請

2. 正当な理由なく義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります。

3. 義務化前の変更も対象

義務化前に住所・名前に変更があった場合は、令和10年3月末までに登記する必要があります。

4. 住所・名前の変更登記は法人にも適用されます。

5. まとめ

所有者不明土地は、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の利活用の阻害原因となったり、土地が管理されず、放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。相続登記の未了及び住所等変更登記の未了が解消または減少することにより、土地の有効利用が期待されます。

