

## 相続に関する法改正 ～相続登記の義務化～

令和6年7月作成



近年、様々な法律の改正が多数行われています。税法は基本毎年何らかの改正があるのですが、税法以外の法律も多数の改正が行われています。その中で、相続に関する法律の改正も、税法以外で行われているため、今回は重要なものを紹介したいと思います。それは「**相続登記の義務化**」です。登記制度が出来た時点では、土地のような重要資産の登記を行わないことを想定していなかったのでしょう。しかし、土地の価格が下落し、特に地方の農地や山林などは経済価値の観点だけでなく、管理の問題もあり、使わない土地にわざわざ費用を払ってまで登記するメリットが無いのが現状です。また、かつて流行した「原野商法」などにより土地を購入した人の中には、**原野商法に引っかけたことを親族に言えなかったり、本人すら忘れていたりするケースも少なくありません**。結果として、**土地の相続が生じていることを認識していない相続人も少なくない**でしょう。このような場合、子供が知らないものを孫が知る由もなく、登記がされないまま相続が繰り返されることにより、関係人がネズミ算的に増えてしまうことになります。相続の未登記が社会問題化されたきっかけの一つが東日本大震災です。復興事業の際に土地の所有者が分からず、許可が取れないため公共事業が行えないということが起きたのです。

そこで国はこのような事態に対処するために「相続登記」を義務化したのです。その内容は、「不動産を相続したことを知った日から**3年以内に相続登記を行う**」必要があり、「**登記がされない場合には10万円以下の過料（罰則）が課される**」場合があります。

この制度は**令和6年4月1日から適用**されますが、注意しなくてはならないのは**それ以前に生じた相続に関しても罰則の対象になる**ことです。ただし、令和6年4月1日より前に生じた相続に関しては令和9年3月31日までに登記すればよいこととされています。

なお、通常不動産の相続登記には遺産分割協議が行われている必要がありますが、**分割協議が困難等の事情がある場合には「相続人申告登記」という手続きが新設**されました。単独でも申請することができ、登録免許税は非課税です。ただし、相続人申告登記によって相続登記の義務を履行したものとみなされる人は、申出をした相続人だけです。

更に**令和8年2月からは「所有不動産記録証明制度」が施行される**予定です。これは本人・相続人等が**登記されている不動産の一覧を取得できる**制度です。ただ、今後実施される制度であり、転居により住所変更が行われた場合や、婚姻その他の理由により氏名が変更された場合等、どこまで対応しきれるのかは未知数です。

令和8年4月には相続登記のみならず、**氏名又は名称及び住所の変更登記の義務化**も施行される予定です。こちらは事由の発生から2年以内に行う必要があり、登記が行われない場合には5万円以下の過料に課されることがあります。勿論**不動産の登記は自宅のほか、賃貸用不動産も行う必要がある**ことから、**職業柄転居が多い人には負担の大きい制度**となります。ただし、この制度は将来的に住基ネットと連動して、住民基本台帳記載事項に変更があった場合には**法務局から連絡があり、登記の了承を行うと登記官が職権で住所等変更登記を行うことで手続きが完了できる**ようになるようです。

相続した使わない家も  
登記しないと罰金とら  
れるのか・・・

