

いよいよ施行!

相続登記制度の基礎知識

八木正宣 税理士法人SBL 代表社員・税理士

前編

Q&Aで学ぶ 相続登記制度のポイント

土

地や建物などの不動産はその所在地を管轄する法務局において、不動産の面積等の現況や所有者等の権利関係などが登記簿上で管理され公示される。登記情報は誰でも確認可能であるため、

事前にも不動産の権利関係等を確認することで、不動産取引の安全が図られている。相続登記とは、相続が発生したときに登記簿上でその不動産の所有者を、被相続人からその不動産の相続人に変更

する手続きのことだ。相続が発生した場合には、遺言書または相続人全員で行う遺産分割協議によって、不動産を相続する人が決定する。所有者が変更されるので、当然に相続登記が必要となる。

ただし、不動産登記は強制されていないため、相続が発生しても相続登記を行わず、登記簿を古い情報のまま放置しているケースが後を立たないことが問題視されていた。不動産の相続登記がされない

い背景として、次のような状況がある。

- ・人口の減少や高齢化の進展
- ・地方から都市部への人口移動
- ・土地を利用したいというニーズの低下

・土地の所有意識の希薄化
相続登記が適切に行われなかったため、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しないままたは連絡がつかない、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加し、深刻な社会問題

Q 相続登記はなぜ義務化されることになったの?



A 所有者不明土地問題を解決するためです







となっている。所有者不明土地が原因で土地の有効活用が阻害されたり、不法投棄・不法占有が行われたり、固定資産税が未徴収だったりと同様な問題が発生している。

相続登記の義務化は、このような所有者不明土地問題を解決するために、相続登記が行われず放置されている状況を是正しようという方針から生まれた。

Q 相続登記はいつまでにしないといけないの？



A 不動産の所有権の取得を知った日から3年以内が基本となります



相 相続登記の義務化は令和6年4月1日に施行され、それ以前に発生した相続に対しても適用される。正当な理由なく相続登記義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となる。

正当な理由とは、相続登記を放置したために相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要

するケース、遺言の有効性や遺産の範囲等が裁判等で争われているケースなどが想定される。

不動産の所有者が死亡して相続が発生した場合、それぞれ次に掲げる期限内に、不動産を取得した相続人は法務局で相続登記の申請をしなければならぬ。

・相続（遺言を含む）によって不動産を取得した相続人
：その所有権の取得を知った日から3年以内

・遺産分割によって不動産を取得した相続人：遺産分割が成立した日から3年以内
3年以内に遺産分割協議がまとまらない場合、いったん3年以内に法定相続分で不動産を取得したものととして、相続登記を行う必要がある。遺産分割協議の成立前でも、法定相続分の割合で不動産を取得したと考えるためだ。

遺産分割協議がまとまった

ら3年以内に再度、遺産分割の内容に従った内容で相続登記を行う必要がある。

**過去の相続分にも
遡及し適用する**

注意しておきたいのが、施行日である令和6年4月1日以前に発生した相続についても、相続登記の義務化の対象になるという点だ。

施行日前の相続分の相続登記の期限は、「不動産の取得を知った日」あるいは「施行日」のどちらか遅い日から3年以内となっている。施行日の時点で取得した不動産を被相続人名義のまま放置していた場合には、施行日から3年以内の令和9年3月31日が相続登記の申請期限となる。

他方、被相続人から不動産の存在を伝えられていなかったなどの理由で、施行日を過ぎてから不動産を取得することを知った場合は、その知っ

た日から3年以内が相続登記の申請期限となる。

Q 相続登記の手続きは何を準備すればいい？



A 戸籍謄本や住民票などの書類が必要になります



不

動産登記に関する手続きの専門家は司法書士

だ。報酬が発生するもの、手間をかけずに相続登記を済ませたいのであれば、司法書士に依頼するのも一手だ。

しかし、諸事情により自ら相続登記を行いたいという相談もあるだろう。ここでは、自らが相続登記を行う方法を

紹介する。

不動産の相続登記は、不動産の所在地を管轄する法務局において、登記申請書を提出することにより行う。相続登記書の添付書類について、①法定相続分、②遺産分割協議、③遺言の3つの形態別にまとめたものが図表1である。

まずは被相続人の出生から死亡まで連続した戸籍謄本と、相続人の現在の戸籍謄本が必要だ。戸籍謄本から相続人が誰であるのかを証明できる。ただし遺言による場合には、財産の取得者が相続人に限定されないため、被相続人の死亡時の戸籍謄本および不動産を取得する相続人の戸籍謄本で足りる。

固定資産税評価額を証明する書類が必要

次に不動産の新旧所有者の住所を証明する住民票だ。被

図表1 相続登記に必要な添付書類

必要書類	入手先	法定相続分	遺産分割協議	遺言
被相続人の戸籍	戸籍のある各市町村役場	出生から死亡まで	出生から死亡まで	死亡時の戸籍
相続人の現在戸籍	戸籍のある市町村役場	相続人全員	相続人全員	取得した相続人のみ
被相続人の住民票除票	住所地の市町村役場	○	○	○
相続人の住民票	住所地の市町村役場	○	取得した相続人のみ	取得した相続人のみ
固定資産税評価証明書	不動産所在地の市町村役場	○	○	○
遺産分割協議書	-	×	○	×
印鑑証明書	住所地の市町村役場	×	○	×
遺言書(検認済み)	-	×	×	○

(出所) 筆者作成

相続人については住民票の除票、不動産を取得する相続人の住民票が必要となる。

不動産登記の際には登録免許税が必要となるが、その税

金の計算式は「固定資産税評価額×0.4%」となっている。最後に遺産分割協議の場合には、相続人全員が署名押印した遺産分割協議書と相続人

全員の印鑑証明書が、遺言による場合には、検認済みの遺言書等が必要となる点を押さえておきたい。

Q 相続登記しなくていい場合はある？



A 例外なく行うべきだと考えられます



原

原則として遺産分割協議に期限はなく、不動産登記の手続きも任意となっている。しかし、令和6年4月1日に相続登記の義務化が行われ、過去に発生した相続を含めて3年以内に相続登記を行わなくてはならない。

不動産の相続に関しては、実質的に3年以内に遺産分割と相続登記を促されている形だ。したがって、相続により取得した不動産の相続登記は例外なく行うべきだと考えられる。

相続登記の放置には相応のデメリットが

なお相続登記を放置した場合には、次のようなデメリットがある。

① 相続関係が複雑になる

相続登記をしない間に相続人が亡くなった場合、手続きが複雑になる可能性がある。

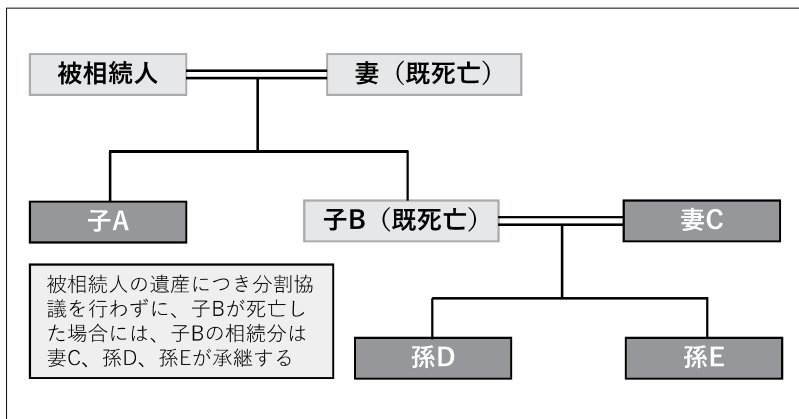
遺産分割が未了であれば、

相続人全員が法定相続分に応じて不動産を共有している状態となる。共有状態にある相続人のうちの誰かが死亡した場合

には、その相続人が持っていた権利は、相続人である妻や子（孫）等に移転する

（図表2）。

図表2 相続関係が複雑になった場合の関係図



（出所）筆者作成

遺産分割協議を経て相続登記を行うが、相続人が増えるほど同意を得て協議をまとめるのに苦労することになる。

② 不動産を売却しにくい

相続した不動産を売却することになった場合、相続登記を行い所有権を売主である相続人に正しておかなければなら

らない。登記手続きが一向に進まず、売りたいときに売ることができない可能性がある。

③ 不動産を差し押さえられる可能性がある

不動産は遺産分割協議が終わるまで、共同相続人が法定相続割合に応じて共有している状態であるが、債権者は借金がある相続人の法定相続分を差し押さえられることができる。

目先の登記手続きの手間と費用を節約するよりも、大きな問題に発展する可能性を未然に防ぐ意味でも相続登記を行うべきだろう。

今回の後編では、相続登記に際して紛らわしいケースの注視点とポイントを見ていく。

●