

〈今月の特集〉

知っておきたい
登記の仕組み

不動産における相続登記申請の義務化

司法書士 藤本 忠久

令和6年4月から不動産の相続登記が義務化され、その期限が設けられました。原則として、自分が相続や遺贈によって不動産を取得したことを知ってから3年以内に相続登記をしなければなりません。また、正当な理由なく登記を怠ると10万円以下の過料が科せられます。

この改正は、所有者不明土地問題を解消するための施策の一つであるところ、施策全体の概要等については、「at home TIME」2023年10月号15・16頁に掲載の拙稿をご参照いただければ幸いです。

なお、相続手続きの中には、相続放棄等の申述（3カ月以内）、相続税の申告・納付（10カ月以内）、

遺留分侵害額請求（1年以内）といった具合に、期限が定められたものが多数あります。

本稿では、改正前に開始した相続に関する登記手続き（令和9年3月末までの登記義務）にフォーカスして説明したいと思います。

1. 一般承継と登記の関係

売買や事業譲渡のように、権利義務を個別に特定して移転する特定承継に対し、権利義務の全部が包括的に移転することを「一般承継」といい、自然人（個人）では相続、法人（会社等）では合併が相当します。一般承継による権利移転は登記を要しない物権変動と考えられており、相続登記や合併登記をしなくても、その承継について第三者に主張することができます。

ただし、遺産の分割（遺言書による

分割方法の指定も同様）によって、法定持分を超える持分を取得した相続人は、その登記をしないと、法定持分を超える取得持分について第三者に主張することができないと考えられています。また、法定持分通りに承継しても（相続人一人が単独承継する場合も）、相続登記をした後でないと、その所有権を移転したり担保に提供する登記はできないことになっています。

2. 法定持分通りの遺産分割

遺産の分割は、遺言によって分割方法が指定されている場合を除き、相続人全員の協議によって行います。分割の協議があるまで、遺産は共同相続人の全員が法定持分割合で共有しています。相続人が子二人だけという場合、各1/2という持分割合になるところ、法定持分通りの取得持分であり

というケースもあります。

後述のように、法定持分に基づいて相続登記をすることは可能ですが、遺産分割請求権が残っていることになり、分割の協議によってこの持分割合を合意することをお勧めしているところです。なお、相続人がひとりだけという場合は、当然に単独で取得します。

3. 期限内に行う相続登記

期限内に行うべき相続登記は、「遺言、遺産分割協議に基づく相続登記」「相続人がひとりの場合の相続登記」の2種とお考えいただければと思います。

法定持分による共同相続登記（戸籍等の相続関係資料のみを提出して、相続人全員の共有名義とする登記）によっても相続登記義務を果たした（期限内にこの登記をすれば過料の制裁は受けない）こととなりますが、この登記後に分割の協議が成立した場合は、協議の日から3年以内の持分移転登記を行う必要が生じ、その登記を怠ると過料の対象となります。

そもそも、相続承継（一般承継）による権利移転は、登記をしなくても第三者に主張できるのであって、相続登記義務を果たすためだけに行う意義は乏しいと思料します。

4. 救済措置

4-1 相続人申告

資料の収集や関係者の合意形成に時間を要する場合の救済措置として、相続人申告の制度が創設されました。令和6年4月以降の登記事項証明書や登記情報の末尾に注記されている通り、相続人の申告に基づくこの登記がされても所有権移転や担保設定の登記をすることはできませんが、相続登記義務は果たしたことになる(期限内にこの申告をすれば過料の制裁は受けない)というものです。

この申告後に分割の協議が成立した場合、協議の日から3年以内に相続登記を申請する義務が生じること、

登記事項証明書や 登記情報の末尾の注記

「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

相続登記義務を果たしたことになるのは、申告を行った相続人のみであることなどにもご留意いただき、期限が来るまでは(前記で述べた)相続登記の申請を目指していただければと思います。

4-2 国庫への帰属申請

所有・管理を欲しない相続土地について国庫への帰属を申し出る制度は、所有者不明土地の発生を抑制する目的で策定されたものですが、申出に当たって相続登記を行う必要がない点において、相続登記義務に対する救済措置と考えることも可能です。

法務省によると、令和6年5月現在、申請総数2207件、帰属460件、取下266件とされています。また、取下原因として、自治体や国の機関による土地の有効活用が決定した、隣接地所有者から土地の引き受けの申出があった、農業委員会の調整等により農地として活用される見込みとなった、などと例示されており、土地の有効活用の一助となる役割を果たしつつあるものと思われます。

5. 優遇措置

土地相続登記を促進するため、次の登記を令和7年3月末までにする場合、非課税とする特別措置がとられています。

(1) 亡くなった相続人名義にする土地の相続登記

自分を相続人とする相続登記の前提で、先代を相続人とする相続登記をする必要があるような場合、先代がするはずだった登記について非課税とするものです。

(2) 不動産の価額が100万円以下の土地の相続登記

一筆の価額が100万円以下の土地の相続登記には登録免許税がかかりません。申請対象土地の価額を合計すると100万円を超える場合であっても、申請全部が非課税になることもあります。

6. 支援措置

令和8年4月までに、所有不動産記録証明書制度が開始される予定です。これは相続した不動産を把握することができるようになるためのものです。相続不動産の調査においては、納税通知書や権利証を手掛かりにするのが通例でしたが、これにより、遠隔地にあって居宅整理が難しい関係者であっても、調査することができるようになります。

結びに代えて

先日、祖母の遺産の分割について、孫、

ひ孫にあたる相続地位の承継者全員で協議するという事案がありました。実体的には長年にわたり居住し納税している依頼者が時効取得していると考えられるものの、もれなく関係者全員から協力が得られたと聞いたときにはとても感動しました。相続登記義務を果たそうとすることが、連絡を取り合う親戚が増える契機となった二例を紹介して本稿を終えたいと思います。

麻布司法書士事務所主宰司法書士
藤本 忠久(ふじもとただひさ)

平成9年東京司法書士会総合研修所所員。平成12年司法書士試験委員。不動産をはじめとする各種事業会社・金融機関・法律事務所等に対し、顧問契約に基づく業務提供を行っている。

参考資料

●法務省

「相続登記の申請義務化について」

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html

