

相続登記の義務化が実務に与える影響

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
弁護士 白井 潤一
弁護士 小野 渡

はじめに

近年、日本国内の人口減少、少子高齢化、都市部への人口集中等を背景に、「所有者不明土地問題」が社会的課題として捉えられてきました。

所有者不明土地とは相続登記がされないこと等により、①不動産登記簿等を参照しても、所有者が直ちに判明しない土地、②所有者が判明しても、所有者に連絡がつかない土地をいうものとされています。

このような所有者不明土地は、土地の所有者の探索に多大な時間と費用を要し、公共事業や復旧・復興事業の支障となり、民間取引や土地の利活用の阻害要因になっているうえに、適正な管理がなされずに、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある管理不全状態の土地も多いという問題点も指摘されてきました。

今後さらに人口減少や少子高齢化、地方から都市部への集中が進むことが予想され、所有者不明土地が増加し、これに伴う問題が深刻化するおそれがあることから、平成30年の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の制定を皮切りに、複数の立法措置がなされてきていますが、令和3年になされた所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しの一部として、不動産登記法の改

正によって相続登記の義務化が導入されることとなりました。

これまでは相続登記は任意であり、売却や賃貸等の活用をする予定のない不動産については相続登記をしないという例も多くあったものの、改正不動産登記法が施行される令和6年4月1日以降は相続登記をすることが相続人の義務になります。

不動産を相続する方にとっては、相続登記の義務とその義務履行の方法について正確に理解をしておくことが重要ですし、不動産取引に関わる事業者としても相続の対象となる物件を扱う上では制度の内容を理解しておくことが不可欠でしょう。

本稿においては、Q & A形式で、相続登記の義務化とその履行方法について解説します。以下、改正不動産登記法の条文を紹介する際、同法を「法」と記します。

Q 1 しばらく連絡を取っていなかった兄が1年前に亡くなったことが判明し、亡くなった兄名義の不動産があることがわかりました。両親はすでに亡くなっており、兄には家族がおらず、私と姉と弟の3人が相続人になりますが、まだその不動産を誰が相続するかが決まっていますが、いつまでに相続登記をする必要がありますか。

A 1 所有者不明土地の主要な発生原因は、

そもそも相続登記が任意であったこと、相続登記しない場合の相続人に生じる不利益が大きいとはいえないこと、(特に売却しない場合には)費用をかけてまで登記するインセンティブが働かないこと等に由来する、相続登記の未了や住所変更登記等の未了にあるとされています。

そこで、令和3年の不動産登記法の改正により、相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記をすることが新たに法律上の義務となりました(法76条の2第1項)。相続登記を義務化する内容の法改正は令和6年4月1日に施行され、正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料(罰則)が科される可能性があります(法第164条)。

また、相続人間の話し合いである遺産分割協議により不動産を取得した場合も遺産分割から3年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をする必要があります(法第76条の2第2項)、遺産分割の内容を踏まえた登記をしない場合も同様に10万円以下の過料(罰則)が科される可能性があります(法第164条)。

なお、期限内に相続登記の申請を行わない場合に直ちに過料が課されるのではなく、登記官が相続人の登記申請義務違反を把握した場合、義務違反者に登記をするよう催告し(催告書を送付し)、催告書に記載された期限内に登記がされない場合、登記官は裁判所に対してその申請義務違反を通知し(催告を受けた相続人から説明を受けて、登記申請を行わないことにつき、登記官が「正当な理由」があると認めた場合には通知を行わない)、通知を受けた裁判所が要件に該当するかを判断したうえで過料を科する旨の裁判が行われることとなります。※法務省の説明によれば、「正当な理由」とは、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に上り、

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や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間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、相続登記の義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合等の事情とされています。

相続登記の義務化は令和6年4月1日に施行され、同日以降に発生する相続や遺産分割に適用されます。また、大事なところとしては、令和6年4月1日より前に相続した不動産も相続登記がされていないものについては義務化の対象になることが挙げられます。令和6年4月1日より前に相続した不動産の登記義務の履行期限は令和9年3月31日までとなっており、同日までに相続登記をしなければなりません。

このように、相続登記の義務化は相続人に負担を課すことから、不動産登記法は新たな登記の制度を設け、相続人が簡易、容易に登記義務を履行することができるようにバランスを取りました。すなわち、相続や相続人に対する遺贈により所有権を取得し、所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は(法第76条の2第1項)、所有権の登記名義人(被相続人=お亡くなりになった方)について相続が開始した旨、及び自らが相続人である旨を、申請義務の履行期間(法第76条の2第1項に規定する期間内=知った日から3年以内)に登記官に申し出をすれば、所有権移転の登記を申請する義務を履行したものとみなすと扱うようになりました(相続人申告登記といいます)。

当該相続人申告登記は、相続人が複数存在する場合であっても特定の相続人が一人で申し出ることができ、また他の相続人の分も含めた申し出も可能です。しかも、申し出に

あたり、法定相続人の範囲や法定相続分の割合の確定が不要のため、申し出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることの分かる戸籍謄本さえ登記官に提出すれば足りることになります（申し出をする相続人が、自身が被相続人の相続人であることに加えて、他の相続人がいることや他の相続人を踏まえた法定相続分を示す必要があるとすると、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本及び他の相続人に戸籍謄本の取得が必要となり、その手間は過大となりますので、相続人自身が被相続人の相続人であること（両者の関係性）さえ分かる戸籍謄本で足りるのは実務上、大きなメリットといえます）。

以上を前提に、本件ご質問についてご説明いたします（なお、施行日との関係で、令和6年4月以降にお亡くなりになったことを想定します）。

これまでご説明したとおり、お兄さんが亡くなられ（相続開始後）、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続により所有権を取得した旨（所有権移転）の登記の申請をする義務が生じます。

この場合、お姉さんや弟さんとの遺産分割協議はすぐに終わるとして上述の新設された相続人申請登記を行っていないとき、当該3年以内に遺産分割協議が成立するのであれば、遺産分割の内容に応じた所有権移転の登記をする義務（法第76条の2第2項）と、相続による所有権移転登記をする義務（法第76条の2第1項）を一度に履行することができます。

一方、お姉さんや弟さんとの遺産分割協議に時間を要するとして、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権

を取得したことを知った日から3年以内に、ひとまず新設された相続人申請登記を行っていたとき、あるいは相続による所有権移転登記をする義務を履行していた場合（法第76条の2第1項）に、別途遺産分割協議が成立したときは、遺産分割成立時から3年以内に、遺産分割の内容に応じた所有権移転の登記をする義務を履行する必要（法第76条の2第2項）があります。

以上のとおり、新たに新設された2つの登記義務を履行すべく、遺産分割協議の成立の見込みを考え、相続開始後直ちに相続により所有権を取得した旨（所有権移転）の登記の申請をする義務を履行する必要があるのか（その場合、相続人申告登記の方法によるのか）、あるいは遺産分割協議後にまとめて登記の申請義務を尽くすのか、ご検討いただくこととなります。手続の選択等、ご判断が難しい場合には専門家（弁護士や司法書士）にご相談いただければと存じます。

Q2 遺産分割協議の結果、弟が不動産を相続し、私がその他の遺産を相続することになりました。しかし、弟が不動産の相続登記をしていない状態が続いているのですが、このままの状態が続くと私にも何かの責任が生じてしまうのでしょうか。

A2 令和6年4月1日から相続登記が義務化され、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。そして、相続人間で遺産分割協議が成立していない間は、不動産を法定相続人間で共有することになりますので、法定相続人全員に相続登記（あるいは相続人申告登記）の申請義務が発生することになります。

一方で、遺産分割の効力は、相続開始時に遡ってその効力を生じます（民法第909条本

文)。その結果、一旦遺産分割が成立すると、遺産分割によって不動産を相続しないこととなった相続人は、相続開始時から不動産を相続していなかったこととなります。そのため、仮に相続開始を知った日から3年以内に遺産分割が成立した場合、相続登記義務違反のペナルティ（10万円以下の過料）を科される可能性があるのは、遺産分割によって不動産を相続した人に限られることになります。

ご質問のケースですと、既に遺産分割が成立し、その結果ご自身が不動産を相続されておりませんので、相続登記の義務違反を問われることはありません。

Q 3 不動産を所有していた母が亡くなり、私を含む兄弟姉妹が相続人となりましたが、遺産分割の話が進みません。相続登記が義務となったと聞いたので、私が代表して相続登記の手続きをしようと思いますが、その費用は他の兄弟姉妹に請求することが出来るのでしょうか。

A 3 不動産登記法の改正により、不動産の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に、所有権の移転の登記を申請しなければならないこととなりました（法第76条の2第1項）。

不動産の所有者が亡くなり相続が発生し、法定相続人が複数いる場合は、遺産分割協議が成立するまでは、当該不動産については法定相続人の遺産共有状態になりますので、法定相続人全員が相続による所有権移転登記の申請義務が発生することになります。

今般の法改正前は、不動産の相続による所有権移転登記をするには、固定資産税評価額に対し0.4%の登録免許税が必要になるほか、

一般の方が登記に必要な書類を揃えて登記申請をするにはハードルが高く、司法書士や弁護士に委任する場合はその費用も発生するため、売却等の予定がない場合はわざわざ登記手続きをすることに抵抗がある方が多いという状況があったかと思います。そこで、改正不動産登記法では、相続人申告登記という、比較的簡易に相続登記の申請義務を果たすことが出来る制度が創設されました（法76条の3）。相続人申告登記は、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることによって行うもので（同条1項）、相続登記申請義務の履行期間内に申し出ることによって、相続登記申請義務を履行したものとみなされます（同条2項）。

相続人申告登記をする際の添付書面としては、申し出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りるものとされており、登録免許税も必要ありませんので、大きな費用を掛けずに相続登記の義務を履行することが可能です。

相続人申告登記をすることで相続登記の義務を履行したとみなされるのは、申し出をした方のみですので、原則として他の相続人の方々は別途相続登記の義務を履行する必要がありますが、他の相続人の分も含めた代理申出をすることも認められますので、ご質問のように、複数の相続人のうちの一人が代表して相続人申告登記の申し出をすることで、他の相続人の方々も含めて相続登記の義務履行をすることが可能です。

前述のとおり、相続人申告登記をするには登録免許税はかかりませんので、大きな費用はかかりませんが、もし戸籍謄本の取得や交通費等について他の相続人に負担を求めるのであれば、代理申し出をしたからといって自

動的に支払ってもらえるわけではありませんので、予め費用負担についての合意をしたうえで、相続人申告登記の申し出をするのが適切でしょう。

もし費用の負担について合意が得られない場合は、相続人申告登記の申し出をした方は相続登記の義務を履行したことになりますので、個別に手続きをするのも一つの方法です。

なお、相続人申告登記をした後に遺産分割協議が成立したときは、遺産分割協議の結果として法定相続分を超えて所有権を取得した者は、遺産分割協議が成立した日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならないとされていますので（法76条の2第2項）、自らが単独所有する場合のほか、法定相続分よりも大きい割合で共有持分を取得する場合も追加の登記申請が必要という点は注意が必要です。この場合の費用負担について明文の定めはありませんが、通常は法定相続分を超えて取得をする方が登録免許税や専門家の費用を負担するというのが一般的です。

Q 4 しばらく海外赴任をしていて家族とほとんど連絡を取っていませんでしたが、3年以上前に伯父が亡くなっており、私も相続人になっていることが判明しました。伯父は不動産を所有していて相続登記がなされていませんが、何かペナルティを受けてしまうのでしょうか。

A 4 不動産登記法の改正により、相続によって不動産を取得した相続人に、相続登記の申請義務が課されることになりました。そして、相続人間で遺産分割協議が成立していない不動産は、法定相続人の共有状態になりますので、法定相続人全員に相続登記（あるいは相続人申告登記）の申請義務が発生することになります。

もっとも、相続登記の申請義務は、相続や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けるものです。すなわち、相続人が特定の不動産を相続で取得したことを具体的に知るまでは、相続登記の義務が生じません。

ご質問者の場合ですと、相続人になっていることが判明した日から3年以内に相続登記（あるいは相続人申告登記）をされれば、過料が科されることはございません。

もっとも、相続人は相続開始から10か月以内に相続税を申告し、かつ納付しなければならず（相続税法第27条第1項、同第33条）、納付期限を徒過すると延滞税が発生してしまいます。ご質問者のケースですと、3年以上前に相続が発生しているということで、他の法定相続人が相続税の全額を支払ったといった事情がない限り、ご質問者にも相続税及び延滞税の請求がなされることになります。仮に相続のご意向がないとのことでしたら、相続放棄を行って相続税の支払いを免れるというのも一つの手ですが、相続放棄は相続開始を知ってから3か月以内という短期間内に行わなければなりません（民法第915条第1項）。ぜひ、速やかに専門家にご相談のうえ、今後の対応を検討されることをお勧めいたします。

以上