



第 85 号

内藤 卓
KCCN 理事
司法書士

相続登記の義務化って？

1. はじめに

最近、新聞やテレビのニュースで、「相続登記の義務化」という言葉を御覧になった方が多いと思います。そして、多くの方は、自分には関係ない話とお考えでしょう。しかし、「相続」は、誰しも直面し得る出来事です。改正法の施行後に不動産の所有者が亡くなると、その相続人の方々は、この「相続登記の義務」に直面することになるのです。

2. なぜ義務に？

不動産登記は、不動産に関する権利関係を公示するための制度です。誰でも登記事項証明書（いわゆる登記簿謄本）を取得することができます。所有者が誰であるのか等、その権利関係を調べることができるようになっていました。したがって、所有者に異動があった場合には、速やかに所有権の移転の登記の申請がされ、最新の情報に更新される仕組みであるのが理想的です。しかしながら、明治以来、この登記申請は、任意とされてきたため、必ずしもタイムリーに情報の更新がされて来ませんでした。中には、明治以来、全く相続登記がされていない不動産もあり、新聞等の報道によれば、全国土の20%を超える不動産（九州よりも広いと言われていました。）について、相続登記が未了であるとされています。

相続登記がされないことが、なぜ問題なのでしょう。例えば、隣の家がすぐにも崩落しそうな状態であり、その所有者に連絡をして、何とかして欲しいと伝えたい場合、その連絡先が不明であれば、まず不動産登記の情報を調査する必要があります。しかし、相続登記が未了である等、不動産登記が最新の情報に更新されていないと、連絡先が判じません。近隣の住民は、なす術もなく、不安な日々を過ごさなければならないこととなります。このような「空き家」の増加も社会問題となっていますが、危険家屋と化して、行政が指導の対象と考える建物についても、相続登記が未登記であるものが多いと言われています。

このような問題を解消するために、政府は、国策として相続登記の促進に乗り出し、約3年前から、長期にわたって相続登記が未了の不動産を抽出して相続人の調査を行い、相続登記の申請を促す通知を送付する事業を始めました。しかし、この方策では、相当に時間がかかりそうです。

そこで、政府は、民法及び不動産登記法の見直しの作業に着手し、法律の改正によって、これまで任意であった相続登記の申請を義務化することとしたものです。

3. 義務化後はどうなる？

改正法の相続登記の義務化に関する部分の施行は約3年後とされており、おそらく令和6年4月頃の施行が見込まれています。

改正法の施行後に不動産の所有者（所有権登記名義人）が亡くなり、この所有権を取得した相続人は、その後3年以内に相続登記の申請をしなければならないことになりました。遺言があればスムーズですが、遺言がない場合には、共同相続人全員で遺産分割協議をする必要があります。この遺産分割協議についての期間制限はないのですが、改正後は、「3年」が事実上の目処になるものと思われます。3年以内に遺産分割協議が整わない場合には、相続人は、自らが相続人の1人である旨の「相続人申告登記」と呼ばれる申出をしておく必要があります。この義務を履行しない場合には、過料が課されることとされていますので、注意してください。

4. 住所変更の登記も義務に

相続登記の未了と並んで、所有者所在不明土地問題の要因とされていたのが、住所変更等の登記の未了の問題です。不動産の所有者が住所移転をしたり、氏名変更をしたりしても、その変更の登記の申請が適時にされないことがほとんどです。また、従来、住民票の除票や除籍の附票の保存期間が5年であったことから、所有者の住所移転を転々繰り返している場合には、その現住所を調べるのが困難で、所有者の所在を捕捉することができないケースが多くありました。

そこで、今般の改正により、住所変更等の登記の申請についても、変更後2年以内に申請しなければならないものとされました（施行は、令和8年4月頃の見込み）。ちなみに、住民票の除票や除籍の附票の保存期間については、令和元年6月の法改正により、150年とされ、調査困難の問題は解消されています。

5. 改正前から相続登記が未了の場合も義務付け

改正法の施行日前に既に相続が発生しており、その相続登記が未了であった場合にも、改正法の施行後3年以内（令和9年3月31日頃までの見込み）に登記の申請をしなければならないものとされています。住所変更等の登記の申請についても、改正法の施行後2年以内（令和10年3月31日頃までの見込み）に登記の申請をしなければならないものとされています。したがって、「あっ、未だだった！」という方々も、猶予期間内に登記の申請をしなければならないわけです。

6. 結びに代えて

購入した食料品について、おいしく食べようが、放置して腐らせてしまおうが、他人がとやかく言う問題ではありません。購入者の自由です。しかし、不動産について、同じように考えることはできません。不動産の管理が不全な状態が続くと、近隣に危険を及ぼすこともあるからです。そういう意味で、不動産の所有者には、その責務として、不動産を適正に管理する義務があるといえます。そのような所有者の責務の一つとして、不動産に関する権利関係に異動が生じた場合には、適時に変更の登記の申請を行い、最新の情報が公示されるよ

うに努めなければならないといえます。

お住まいの不動産，あるいは実家の不動産の登記情報をぜひ御覧になってください。もし，相続登記が未了である場合には，お近くの司法書士に相談なさる等により，速やかに相続登記の手續に着手されるのがよいでしょう。社会全体がそのように努めるようになることが，安心，安全な暮らしにつながるものと思われます。

以上

(2021年5月)