



財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、“ドック通信”を発行しています。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、幅広い情報をお届けできたらと考えています。

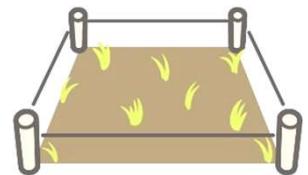
今回は、不動産登記法の改正についてです。令和2年の国交省調査では、24%の土地が所有者不明土地という結果で、その原因は相続登記の未了が63%、住所変更登記の未了が33%でした。所有者不明土地は公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害するため、所有者不明土地の発生を予防するために不動産登記法が改正されました。相続登記や住所変更登記をするにあたって期限の定めがあるのか？もし申請をしなかったらどうなるか？改正内容をお伝えします。



相続登記について

これまで相続が発生しても相続手続きに伴う相続登記がされなかった原因

- 相続登記の申請が義務とされておらず、かつその申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかった
- 相続した土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間をかけてまで登記の申請をする動機付けがなかった



令和6年4月1日以降は、不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から**3年以内に相続登記の申請をすることが義務**付けられ、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、**10万円以下の過料**に処されるようになります。

遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であることから、改正法では、**遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けられます。**



相続登記について

これまで所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされなかった原因

- 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がなかった
- 転居等のたびにその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であった



所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から**2年以内**に**その変更登記の申請**を**することが義務**付けられ、正当な理由がないのに申請を怠った場合には、**5万円以下の過料**に処されるようになります。(令和8年4月までに施行される)

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続きの簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入されます。

Q & A

Q. 施行日の令和6年4月1日よりも前に相続が発生しましたが、相続登記をしていませんでした。その場合も義務がありますか？

A. あります。施行日から3年間 つまり令和9年3月31日までに相続登記の申請をする必要があります。

Q. 施行日前に住所が変わっていましたが、変更登記を申請していませんでした。その場合でも義務は課されますか？

A. 課されます。施行日から2年間は申請義務の履行期間となります。



現時点で名義が二代以上前のご先祖様であったり、親族複数人で共有しているような不動産は、引き継いだご家族が大変な思いをすることでしょう。今のうちにスッキリさせて不動産を承継できるといいですね。

