

相続登記の義務化について

相談内容

持ち家の相続登記をしていませんが、近々登記の申請が義務化されると聞きました。相続人の一人と連絡が取れませんが、どうしたらよいでしょうか。

対応

相談を受けた山口行政監視行政相談センターでは、不動産登記法の改正に伴い4月1日から①相続で不動産を取得した相続人に取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することが義務化されること②4月1日より前に相続した場合も未登記であれば義務化の対象になること（3年間の猶予期間あり）③早期の遺産分割が難しい場合などに申請義務を簡易な方法で履行できる手続きとして相続人申告登記が新設されること一を説明し、詳細は最寄りの法務局または山口地方法務局に問い合わせるよう案内しました。

山口行政監視行政相談センターから

近年、不動産（土地・建物）をお持ちの方が亡くなられても相続登記をされないケースが数多くあるため、登記簿を見ただけでは現在の所有者が把握できず、公共事業や災害時の復旧が進まないといった「所有者不明土地問題」が社会問題になっています。

このような問題を解消するため、4月から相続登記の申請が義務化されます。

一般的に相続登記の手続きは、まず相続する不動産を特定し、相続人の範囲を確認します。その後、法律とは異なる相続分で各相続人が相続するときは、相続人の間で亡くなった方の財産をどのように分けるか話し合い、その結果を遺産分割協議書にまとめます。そして、相続登記申請書と必要書類を用意し、不動産を管轄する法務局に申請します。

しかし、今回のご相談のように相続人の一人と連絡が取れず、遺産分割の話し合いができない場合などは3年以内に相続登記ができない可能性があります。

そこで、相続登記の申請の義務化に合わせ、申請義務を簡易な方法で履行できる手続きとして相続人申告登記が新設されます。

相続人申告登記は、相続人が相続を開始したことと自分が相続人であることを3年以内に法務局に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したと見なす制度です。相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申し出ることが可能で、法定相続人の範囲や法定相続の割合の確定も不要です。添付書面も申出者が相続人であることが分かる戸籍謄本を提出すれば足りる。ただし、不動産を売却したり、金融機関などから融資を受け取るための担保としたりするような場合は、改めて相続登記をする必要があります。

なお、正当な理由がないのに相続登記の申請を怠ったときは10万円以下の過料が科される可能性がありますのでご注意ください。

詳細や不明な点は最寄りの法務局または山口地方法務局にお問い合わせください。

（令和6年3月27日 山口新聞に掲載）