

# 不動産の相続登記義務化



# 制度の概要

## ◆相続登記の義務化

- 不動産を相続取得した場合、所有権取得を知った日※1 から3年以内に相続登記をしなければならない
- 開始: 令和6年4月1日から
- 違反した場合は10万円以下の過料(「正当な理由」※2 がある場合を除く)

※1 登記義務は特定の不動産を相続で取得したことを「知った日」から開始するため、取得した不動産を具体的に知るまでは、相続登記の義務は生じない(法務局「相続登記の申請義務化に関するQ&A」 2義務の対象範囲(Q2))

※2 次の①～⑤いずれかの場合

- ①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
- ②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中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
- ③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
- ④相続登記の義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成13年法律第31号)第1条第2項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身に危害が及ぶおそれがある状態にあつて避難を余儀なくされている場合
- ⑤相続登記の義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合



令和6年4月1日以降は相続登記が義務化となる  
期限は3年以内となり、違反した場合「正当な理由」がある場合を除き10万円以下の過料の対象

# 従来の相続登記

## ◆従来の相続登記

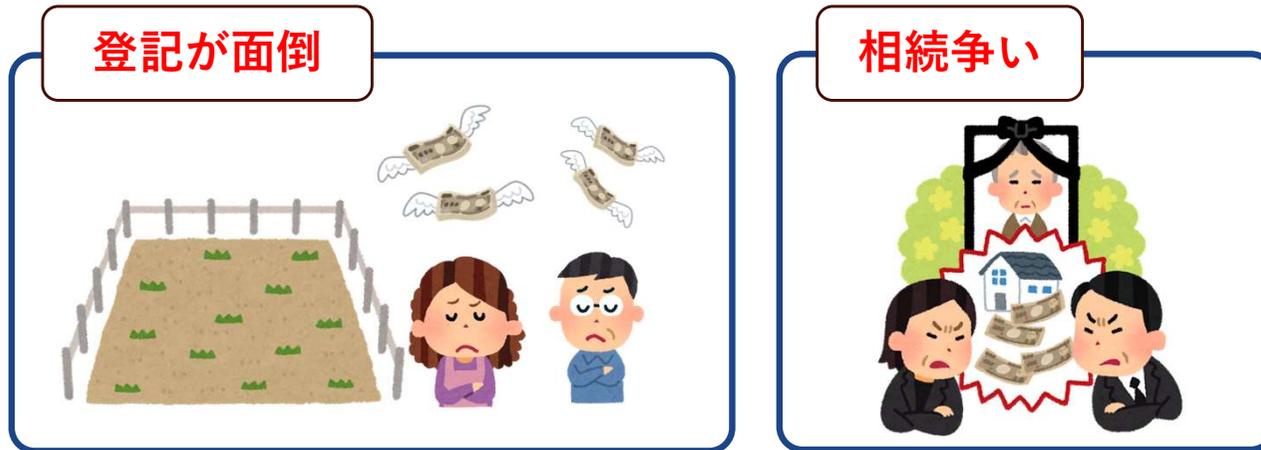
相続登記の義務無し(罰則も無し)

## ◆相続未登記(所有者不明土地)の現状(国土交通省発表資料)

- ・未登記不動産は全体の約20%程度(H28 サンプル約62万筆)
- ・未登記の割合は都市部:14.5% 農地:16.9% 山林:25.6%
- ・所有者不明土地面積:約410万ha (九州の土地面積:約368万ha)

## ◆相続未登記の原因

- ・手続きが面倒で費用もかかる
- ・遺産分割協議が進まない(相続人の不仲)



従来の相続登記には義務が無かった。明治20年(1887年)より開始した不動産登記は、現在未登記が2割程度に上り、未登記の総面積も約410haとなっている

# 相続未登記のデメリット

## ◆売却ができない場合がある

- ・未登記の場合、不動産を買主名義に登記することができない  
建物は取り壊しを前提に未登記のまま売却することはあるが、土地は正当な権利者の登記が前提

## ◆不動産の権利関係が複雑になる

- ・場合によっては数世代未登記の場合もあり、実際の権利者は数十人に及ぶことがある
- ・不動産の活用をする際に権利者を確定させ、全員の意向を統一する必要があるため、権利者が多いと活用が前に進まない場合がある

## ◆周辺環境の悪化や災害時に復興事業が滞る可能性がある

権利者が確定していない不動産は管理が行き届いていないものもあり、周辺環境へ悪影響を及ぼす場合がある  
また、復興のための区画整理を阻害する要因となる傾向

## ◆共同相続人の債務による差押さえのおそれ(第三者に対抗できない)

- ・遺産分割後、未登記のまま相続人の1人に差押えが生じた場合、未登記の不動産へ債権者の権利が及ぶ場合がある  
この場合、不動産の権利を回復するためには、当該差押えが生じた相続分の借金を肩代わりする必要がある
- ・所有権争いになった場合、登記をしていないと第三者に対抗できない  
仮に先に登記をされた場合、権利を喪失することとなる

相続未登記のデメリットは複数ある。多少、手間と費用が掛かることとなるが、後々に問題を先送りしないためにも話し合う時間等を設け、手続きを進めることが適切と考えられる

## ◆本制度開始前から未登記である不動産への処置

本制度の対象。令和6年4月1日より3年以内の登記が義務

## ◆3年以内に遺産分割協議が整わない場合

- ・法定相続分による登記 又は 相続人申告登記申請【新設】※ が必要  
→その後遺産分割協議が整った場合、その日から3年以内に登記義務

※申請義務の簡易履行制度。相続開始と自らがその相続人である申し出により、申請義務履行が認められる制度(次頁で詳細説明)

## ◆登記費用

- ・登録免許税:0.4%(課税標準:固定資産税評価額)  
→令和7年3月31日まで免税措置有り(対象:①未登記のまま死亡した者の土地相続登記 ②100万以下の少額土地登記)
- ・司法書士報酬:別途お見積り(数万~数十万程が多い印象) 【①イメージ】



## ◆不動産市況へ与える影響

- ・権利確定をきっかけに不動産の流通が促進する可能性(権利者不明で不動産会社が営業を見送っていたがあるため)
- ・新たに権利確定した不動産オーナー様への営業が増加する可能性

今回の登記義務化は過去の未登記不動産にも適用される。また、今回の義務化により不動産流通が促進され、不動産オーナー様からの相談も増える可能性が考えられる

# 相続人申告登記申請制度【新設 R6.4.1～】

## ◆概要

○登記簿上の所有者について相続が開始したと自らがその相続人であることを申し出る制度

○申出をした相続人の氏名・住所等が登記されるが、持分までは登記されない

※権利の取得を公示するものではないため、これまでの相続登記とは性質が異なる

## ◆制度の特徴

- ・履行期間内(3年以内)に申請を行うことで、申請義務を履行したものとみなされる
- ・登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能
- ・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出することが可能
- ・法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要
- ・売却や抵当の設定を可能にするものではない



## ◆申請方法

○申請先:法務局

○実施事項:以下2点を申出

①所有権の登記名義人について相続が開始した旨 ②自らがその相続人である旨

○提出書類

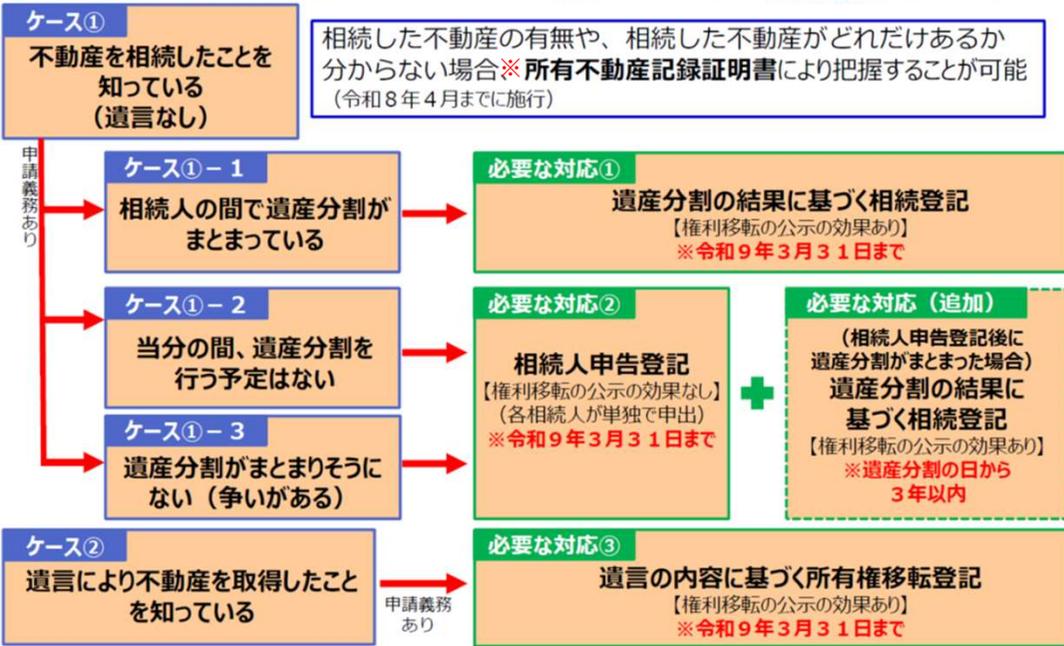
相続人自身が被相続人(所有権の登記名義人)の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本等

- ・被相続人の戸籍謄本または除籍謄本
- ・申出人の戸籍謄本(被相続人との親子関係が分かるもの)
- ・申出をする相続人の住民票(申出人の住所が登記されるため)

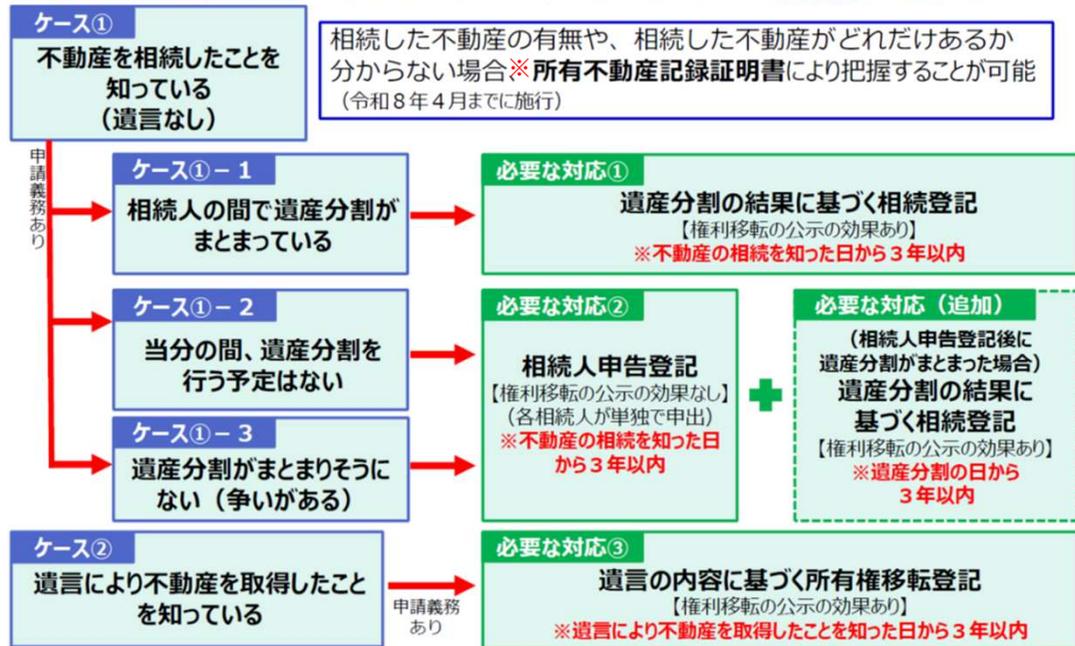
相続人登記申請制度は相続人単独で登記義務の履行が可能となる制度  
未分割状態でも申請可能のため、所有者不明土地の減少が期待される

# 相続登記フローチャート【法務局資料】

相続登記の申請義務化に伴う必要な対応（令和6年4月1日より前に相続開始）



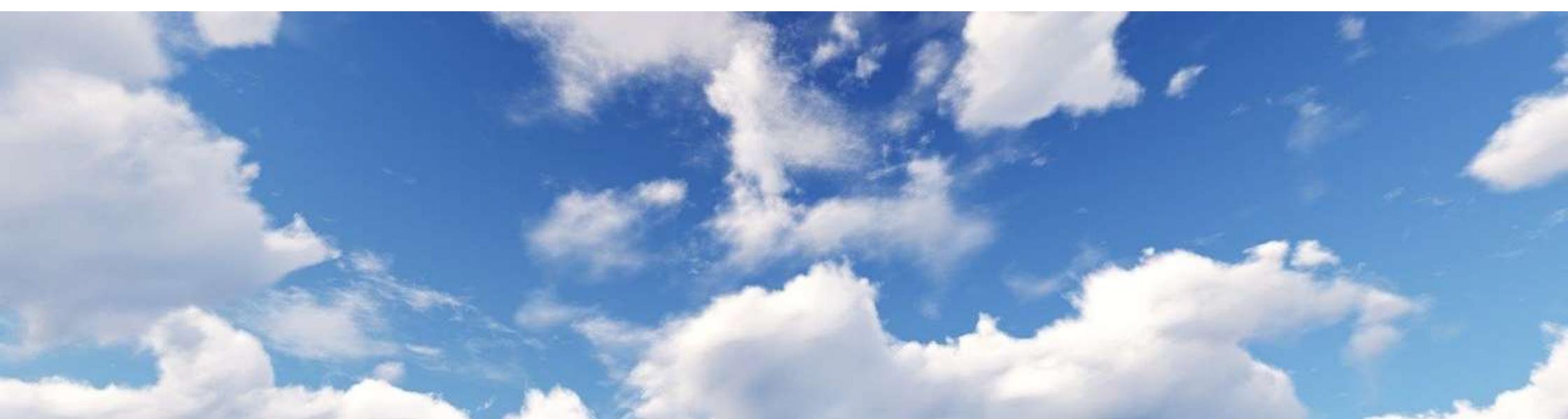
相続登記の申請義務化に伴う必要な対応（令和6年4月1日以降に相続開始）



## ※所有不動産記録証明書

特定の者が名義人となっている不動産の登記情報の一覧を、証明書（所有不動産記録証明書）として発行してもらえる制度  
相続発生時、相続人が、被相続人の所有する不動産の全容を把握しやすくする効果が期待されている

相続登記義務化以降のフローは上記の通り  
また、個人ごとの所有不動産を開示する制度も整えられることが予定されており、不動産手続きの円滑化が期待される



# SASAGAWA Tax Firm

【お問い合わせ】  
笹川税理士事務所

〒530-0038 大阪市北区紅梅町1番18号エルゴ403号

Tel : 06-6948-8763

Mail : [biz@apextrust-p-tax.com](mailto:biz@apextrust-p-tax.com)

最後までご覧いただき、ありがとうございます。

資料内容に関するご質問又はご不明な点等がございましたら、お気軽にお電話又はメールにてお問合せください。

ご連絡心よりお待ちしております。



## 免責事項

・この報告書は税務申告に使用する為ではなく、仮定条件に基づく概算額の試算やそれに基づく情報提供を目的として作成しております。実際の申告は当職を始めとする税理士等の専門家に必ずご相談下さい。

・本資料に記載されている情報は、一般的内容である為、本資料のご利用は特定の目的を前提とした利用、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用等をご遠慮頂きますようお願い致します。  
また、本資料について、弊社はその内容の正確性、完全性、目的適合性その他いかなる点についてもこれを保証するものではなく、本資料に基づいた行動又は行動をしないことにより発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。

・本資料の著作権は弊社に帰属しております。一部もしくは全部についていかなる手段・目的においても、無断での複製または転送等は禁止させて頂いております。

・本資料は、弊社の事前の承諾なく、第三者への開示、全部あるいは一部の引用を行わないようお願い申し上げます。なお、本資料等をご利用になる際には、弊社までご連絡頂きますことをご了承お願い致します。

笹川税理士事務所  
アペックストラストパートナーズ株式会社

〒530-0038 大阪市北区紅梅町1番18号 エルゴ403号  
電話:06-6948-8763  
FAX :06-6948-8764  
代表税理士 笹川大介  
メールアドレス: [biz@apextrust-p-tax.com](mailto:biz@apextrust-p-tax.com)

# SASAGAWA Tax Firm