

## 相続登記義務化

遺産分割や相続に関する法律の改正により、2024年4月から相続登記が義務化されました。この制度により改正前と改正後でどのように変化していくのか、ポイントを抑えながら確認していきましょう。

・相続登記とは...不動産の相続が発生した際に行う手続きで、被相続人がなくなった際にその所有権を相続人に変更すること  
改定前: 不動産所有権に関する登記は法律により義務化されていない  
→不動産売買の際諸油研移転登記はされるが、相続登記は放置される現状  
これにより...相続のメリットが無い、相続人があいまいなものは放置され国内に膨大な「所有者不明不動産」が発生

⇒公共事業や再開発の際に所有者に連絡が取れない、手続きに時間がかかるデメリットに  
さらに...固定資産税の徴収も登記をもとに行われるため不公平が生じたり、正確な所有者が分からないと土地の売却や不動産投資等の利活用ができない

### ⇒相続登記の義務化へ！

#### ○相続登記義務化の内容

・「相続が発生し相続人が決まった時点」「自分が相続人であることを知った時点」から3年以内に相続登記義務

・遺産分割で所有権を得た場合は「分割の決定時」から3年以内に登記義務

⇒正当な理由なく登記を怠った場合最大10万円の過料(ペナルティ)

ポイント: 2024年4月からの義務化だけど...それ以前に発生していた相続に関しても登記の義務が生じる！

更に...登記名義人(所有権を持つ名義人の住所や氏名、名称)に変更がある場合には変更から2年以内に変更申請が必要

→名義人が転居等を繰り返して所在が分からなくなることを防ぐため

⇒違反すると5万円以内の過料(ペナルティ)

#### ○相続人申告登記制度が新設

・相続人申告登記制度とは...遺産分割協議が長引く場合、相続人となる人が必要な情報の届け出を予めしておけば相続開始から3年経過しても過料の対象にならない制度

利用条件: 誰がどの不動産を相続するか等具体的な内容が決まっていないことが理由で相続登記ができない場合

ポイント: これは相続登記そのものでなく「元の所有者がなくなったことを示すだけ」なので改めて名義変更を行う必要がある

・遺産相続の分割協議期間は10年を限度にし、10年たっても遺産分割協議がまとまらない場合は「法的相続に従った割合で分割すること」が定められた

#### ○相続土地国庫帰属法で国に引き取ってもらうことが可能に

・相続後、使い道のめどが立たない不要な土地を国に引き取ってもらい公共用地に転用できる制度

要件: ・建物を解体して更地であること

・担保権や使用・収益を目的とする権利が設定されていないこと

・特定有害物質に汚染されている土地、境界線が明らかでない土地でないこと

ポイント: 要件を満たして所有権を放棄しても10年分の管理費用を国に支払う必要がある

#### 【新居の視点】

相続登記の義務化によって、今まで放置されてきた土地や建物が有効活用されていくようになることが大きな目的の一つではないかと思いました。特に、空き家問題の解決にも効果的だと考え

# FREE PEACEのFP通信

VOL???, 2023/11/30 担当:新居

不動産ご購入者様のパートナー『総合FP事務所の株式会社FREE PEACE』が発行しています。

ました。しかし、義務化によって期限やペナルティが設けられているものもあるので自分に必要な情報を正しく得ることがポイントだと考えます。

株式会社FREE PEACE

〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-24-1 西新宿三井ビルディング15階

TEL:03-6258-1131 FAX:03-6258-1132 URL:<http://free-peace.co.jp>

2011年4月より活動を開始し、皆様のお陰で現在では年間 組を超える住宅購入相談実績をもつ企業に成長致しました。今後もお客様をサポートする最良のパートナーである事を約束します！！