

# 相続登記が義務化

2022. 6. 1

弁護士法人しらぬひ

事務長 渡邊 学

## 「所有者不明土地」とは？

これまで、不動産の所有者が亡くなっても、その相続人に不動産登記の名義を変更するかどうかは、相続人に任されていました。

また、不動産の所有者が住所を移転しても、登記されている所有者の住所を変更する登記をするかどうかは、所有者に任されていました。

いま、不動産の登記名義人が誰なのか把握できない「所有者不明土地」が大量に発生していることが社会問題化しています。

「相続登記をしてもしなくてもいい」「引っ越ししても住所変更を登記してもしなくてもいい」というこれまでの制度が、所有者不明土地問題を引き起こしていることが問題視されるようになりました。

そこで、法律を改正して、

**相続登記を義務化すること、**

**住所（氏名）変更登記を義務化することとなりました。**

また、相続した土地が、相続人によって利用されないまま放置されて荒廃する問題も起こっています。

そこで、法律を改正して、

**土地を手放して国に譲り渡す制度（相続土地国庫帰**

**属制度）をつくることとなりました。**

今日は、これら3つの法改正についてお話しします。

登記とは？

そもそも登記ってどんなふうになっているの？

登記は、法務局が管理している土地・建物の情報です。土地1筆、建物1棟ごとに1つの登記があります。

登記には、所有者など不動産に関するさまざまな情報が書かれていて、法務局で誰でも閲覧することができます。

一般的な登記のモデルは次のとおりです。きちんと相続のつど登記がされていて、現在の所有者と登記上の所有者が一致している望ましい状態といえます。



2022/05/17 09:39 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	[余白]	不動産番号	123456789
地図番号	43-3	筆界特定	[余白]		
所 在 大田市〇町〇〇字〇				[余白]	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
302番2	宅地	5:24		302番から分筆 国土調査による成果 〔平成28年3月15日〕	

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 する 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和〇年9月25日 第〇〇〇〇号	原因 昭和37年11月11日相続 所有者 大田市〇町大字〇〇 1番地 相続 一郎  順位3番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成5年7月22日
2	所有権移転	平成〇年1月25日 第〇〇号	原因 昭和56年9月28日相続 所有者 福岡県〇〇市〇町〇〇 1番地 相続 二郎
		[余白]	
3	所有権移転	令和〇年5月11日 第〇〇〇号	原因 令和3年3月5日相続 所有者 福岡県〇〇市〇町〇〇 1番地 相続 三郎

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記には所有者の住所と氏名が書かれています

モデルのとおり、登記には所有者の住所と氏名が書かれています。上のモデルでは、相続一郎さんから相続二郎さんへ、そして相続二郎さんから相続三郎さんへ、相続が起こるたびにきちんと相続登記が行われています。



### 困った登記のモデル

次に記載している登記例が所有者不明土地になりかけている登記のモデルです。

ずいぶん昔に亡くなった土地の所有者の相続一郎さんから、まったく相続登記が行われずに、登記がほったらかしになっています。これでは現在の所有者は誰なのかが登記からはわかりません。



2022/05/17 09:39 現在の情報です。

表題部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	123456789
地図番号	43-3	筆界特定	余白		
所在 <del>大</del> 市〇町〇〇字〇				余白	
①地番	②地目	③地積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
302番2	宅地	5:24	∴	302番から分筆 国土調査による成果 〔平成28年3月15日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	土地改良法の換地処分による所有権登記	昭和5年11月25日 第〇〇〇号	所有者 <del>大</del> 市〇町大字〇〇 / 番地 <del>相続一郎</del> 順位3番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成5年7月22日

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

## 住所変更登記のモデル

次に記載している登記例が引っ越しなどにより住所変更したときの住所変更登記のモデルです。登記一郎さんが、〇県〇町一丁目2番3号から〇県〇町四丁目5番6号へ引っ越しをして、住所変更登記をしたものです。

住所変更登記も、引っ越しを転々としても、そのつど登記をしていなければ、登記上の住所と現住所がずれてしまって、現在の所有者が誰なのかわからなくなってしまいます。

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
3	所有権移転	令和2年12月21日 第4555号	原因 令和2年12月21日売買 所有者 〇県〇市〇町一丁目2番3号 登記一郎
付記1号	3番登記名義人住所変更	令和3年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 令和3年5月31日住所移転 住所 〇市〇町四丁目5番6号

## 相続登記が義務化された

いつから始まる？

2024年4月1日から施行予定です。

いつまでに相続登記をしないとイケないの？

相続で不動産を取得した相続人が、取得を知ったときから3年以内に相続登記を申請しなければなりません。

罰則があるの？

正当な理由がないのに期限内に相続登記をしないと、罰則として10万円以下の過料が課されます。

## 相続登記はどうやってするの？

相続の状態によってさまざまなケースがありますが、一般的に相続人の間で争いのない場合には次の手順で相続登記を法務局に申請します。

遺産分割協議書をつくる



相続登記の申請書をつくる



法務局へ相続登記の申請をする

相続登記の申請にはたくさんの戸籍集めや複雑な書式の申請書作りが必要です。

ご自身での対応が難しい時は、当事務所で代行ができますので、お気軽にご相談ください。

**すでに相続が起こっていて相続登記をしていない不動産も対象になるの？**

対象になります。相続登記をしていない不動産が残っていたら、できるだけ早めに対策を打つことが必要です。

**相続人間で争いがあるって、不動産を取得する者が決まらないときはどうしたらいいの？**

全相続人の相続分に応じた共有の登記を申請するか、新たにできる「相続人申告登記」を期限内に申請すれば、罰則は免れます。

これらの登記は、争いのある相続人の協力がなくても相続人の1人だけでできますので、これらの登記を行います。

**相続登記にはいくらかかるの？**

名義変更のための税金（登録免許税）として、固定資産税評価額の0.4%かかります。

2025年3月31日までは、不動産の評価額が「100万円以下」の「土地」に限り、免税されます！

**住所（氏名）変更登記も義務化された**

**いつから始まる？**

現時点では施行日は未定ですが、少なくとも2026年4月1日までは施行される予定です。

**いつまでに住所（氏名）変更登記をしないといけないの？**

住所（氏名）変更をしたときから2年以内に住所変更登記を申請しなければなりません。

**罰則があるの？**

正当な理由がないのに期限内に住所（氏名）変更登記をしないと、罰則として5万円以下の過料が課せられます。

**住所（氏名）変更登記はどうやってするの？**

住所（氏名）変更登記は次の手順で法務局に申請します。

住所（氏名）変更のわかる住民票（戸籍）を取得する

↓

住所（氏名）変更登記の申請書をつくる

↓

法務局へ住所（氏名）変更登記の申請をする

住所（氏名）変更登記の申請にも複雑な書式の申請書作りが必要です。  
ご自身での対応が難しい時は、当事務所で代行ができますので、お気軽に  
ご相談ください。

すでに住所（氏名）変更をしていて住所変更登記をしていない不動産も対象  
になるの？

対象になります。住所（氏名）変更登記をしていない不動産が残ってい  
たら、できるだけ早めに対策を打つことが必要です。

住所（氏名）変更登記にはいくらかかるの？

住所（氏名）変更のための税金（登録免許税）として、不動産1個につ  
き1,000円かかります。

相続土地国庫帰属制度とは？

どんな制度？

相続などで土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認を受けた  
うえで、10年分の土地管理費相当の負担金を納付することで、土地を手  
放して国に譲り渡すことを可能にする制度です。

譲り渡した土地は国の所有になり、国が管理・処分します。

いつから始まる？

2023年4月27日に施行される予定です。

対象の不動産は？

土地に限られます。建物は対象ではありません。

土地を手放すことは必ず認められるの？

必ず認められるとは限りません。法務大臣の承認が必要です。

たとえば次のような土地には認められません。

- ① 建物のある敷地
- ② 抵当権や賃借権などがある土地
- ③ 通路等の土地
- ④ 特定有害物質で汚染されている土地
- ⑤ 境界が明らかでない土地
- ⑥ 崖がある土地で管理に費用や労力がかかるもの
- ⑦ 土地の管理処分に邪魔になる工作物・車両・樹木等が地上にある土地
- ⑧ 土地の管理処分のために除去しなければならない物が地下にある土地
- ⑨ 土地の管理処分のために隣地の所有者と裁判等が必要になる土地
- ⑩ その他管理処分に過分の費用・労力が必要になる土地

## 国に払う負担金のめやすはいくら？

面積や環境に応じて今後基準額が定められる予定です。

※現状の参考としては、放置でよい原野で約20万円、市街地の宅地200㎡で約80万円とされています。

## 手続はどうやってするの？

相続土地国庫帰属制度は次の手順で利用します。

法務局に相続土地国庫帰属制度の承認申請をする

↓

法務大臣が審査する

↓

法務大臣が承認したら、負担金を納付する

↓

対象土地が国の所有となる

## 早めに相談してください

以上のように、これから数年間のうちに、相続と土地の問題で大きく制度が変わってきます。とりわけ、期間制限があって罰則のある登記の義務化ですので、法律の施行日が近づいてくると、法務局も専門家も案件が殺到して混雑することが予想されます。

時間の余裕があるいまのうちに、相続登記や住所（氏名）変更登記を準備して、来たるべき法改正に備えておきましょう。

まとめると、事前の準備が必要なのは、

### ①相続しているけれど、まだ相続登記をしていない不動産

をお持ちの方

### ②引っ越しなどの住所変更があったが、まだ住所変更の

登記をしていない不動産をお持ちの方

### ③相続した空地（更地）を持っているけれど、経費がか

かってしまい、持っけていても用途がないので、お金を

払ってでも国に引き取ってもらいたいという考えをお

## 持ちの方

となります。

当事務所でも、相続登記や住所（氏名）変更登記の事前相談を受け付けています。

今回の講座にご参加いただきました皆様には、特典として「相続に関するご相談についての相談料無料のチケット」を進呈いたします。講座にご参加いただいた方以外でも、チケットの利用は可能ですので、ご親族やお知り合いにもお渡しください。

法改正を機会に、ぜひ、相続登記や住所変更登記の実施をご検討くださいませ。

### 【ご相談のご予約はこちらまで】

弁護士法人しらぬひ

不知火合同法律事務所 電話番号0944-57-6311

柳川事務所 電話番号0944-74-5533

ご予約受付時間 午前9時から午後5時まで