

松木飯塚 税務情報

令和6年4月2日 NO. 65

令和6年4月1日、相続登記の義務化スタート！
相続人申告登記制度や戸籍広域交付制度で、救済も
— 戸籍・住民登録・登記のデータベース化進む！

松木飯塚税理士法人 松木 慎一郎・飯塚美幸・松木 眞美
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス 1910号
TEL 03(5413)6511(代) FAX 03(5413)6512
URL <http://www.mi-cpta.com> E-MAIL info@mi-cpta.com

相続で不動産を取得した人は、法務局で名義を自分に登記すれば、第三者に権利を主張できます。
ところが、相続したものの、①揉めて遺産分割未了で未登記や、②ほったらかしで未登記で、北海道面積にも相当する所有者不明土地が続出。災害対策や国土開発の支障となっています。そこで、相続登記と住所変更登記の義務化を定めた令和3年4月の不動産登記法改正がいよいよ施行されます。

■ 令和6年4月1日から義務化開始の相続登記期限と罰則

相続・遺贈によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から、原則として3年以内に相続登記の申請をすることになりました(不動産登記法(以下不登法)76の2)。

登記	事由	発生時期	登記期限	過料
相続登記	相続・遺贈	令和6年4月1日以後相続	相続発生から3年以内	10万円/人 以下
	遺産分割確定		分割確定 〃	
	相続・遺贈・分割	令和6年3月31日以前相続	令和9年3月末まで	

過料は、相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の資料収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケースなどの正当な理由がなく登記義務に違反した場合の行政罰の罰金です(同164①)。

■ 令和6年4月1日以後の新たな制度「相続人申告登記」で過料を免除(不登法76の3)

3年以内に分割が決まらず登記できない場合には、いったん法務局に相続人申告登記をして、住所氏名を登記簿に付記されれば、過料は免除です。国としてはこれで相続人が捕捉でき、不明土地にならないのでOKだよ、ということでしょう。分割確定後はきちんと登記が必要です。

登記	事由	発生時期	申告期限	過料
相続人申告登記	遺産未分割	令和6年4月1日以後相続	相続発生から3年以内	申告登記で 過料なし
		令和6年3月末以前相続	令和9年3月末まで	

■ 令和6年3月1日以後は、戸籍広域交付制度で、最寄りの役所で全戸籍を取得可能に

相続登記は戸籍謄本(戸籍証明書)等取得が大変。令和元年の戸籍法改正により、本人申請を要件に、本人・配偶者・父母・子孫(兄弟は不可)の戸籍証明書取得可能としています(戸籍法120の2)。

■ 令和8年3月31日までに、所有不動産記録証明書制度開始—全登記物件リストの取得が可能に

相続人が被相続人の所有不動産を調べるには、従来は市町村の固定資産税名寄せ帳によるなどしか方法がなかったところ、令和8年3月迄に法務省が所有不動産記録証明書制度により登記の名寄せを作成、交付します。先代の所在不明の北海道原野がどこか、分かります(不登法119条の2)。

■ 住基ネットなどからの死亡情報は法務局へ。法務局では、登記簿に死亡の事実を符号で管理。

住基ネットと法務局の登記情報を連繫。相続登記漏れが監視されるでしょう(不登法76条の4)。

■ 令和8年4月1日から住所変更登記懈怠の罰則化(不登法76条の5、154条2項)

所有者不明問題解決の鍵は所有者の現在住所。所有者の住所移転登記の義務化(不登法76条の5)は多数不動産所有者には恐怖です。が、本人(本法人)申出で職権更正されるならコスト減かも。

	住所変更時期	登記期限	過料
住所変更	令和8年4月1日以後	住所変更から2年以内	5万円
	令和8年3月31日以前	令和10年3月末まで	