相続登記の義務化

年度初めを迎えます。能登半島地震や日航機事故など波乱の幕開けの令和６年でしたが、新年度から新たな気持ちでスタートを切りたいものです。

さて、この４月１日から、不動産を相続したことを知ったときから３年以内に相続登記を申請することが義務化されます。正当な理由なく期限内に登記申請をしなかった場合には、１０万円以下の過料が科せられることになりました。

相続登記が行われず所有者が特定できない空き家や空き地は、実に全体の２割にのぼると言われています。これらの不動産は適切に処分できず、不動産の取引をはじめ都市開発の妨げにもなります。この所有者不明土地が近年社会問題となっており、この解消に向けて、今回の相続登記の義務化に至りました。

■　申請のタイムリミット

今回の登記義務化については、その申請すべき期限について、分かりにくいところがあるので、場合分けして整理してみました。

ケース１．遺言書があった場合

遺言者が亡くなったことを知り、かつ遺言によって自身が不動産の所有権を取得したことを知った日から３年以内に相続登記を申請しなければなりません。また、法定相続人以外の者が遺言により遺贈を受ける場合には、単独で登記申請が可能となり（これまでは法定相続人や遺言執行者の協力が必要でした）、この場合も取得したことを知った日から３年以内に相続登記を申請する必要があります。

ケース２．法定相続人がひとりであった場合

法定相続人がひとりであり、なおかつ相続放棄を選択しない場合には、被相続人が亡くなり、相続財産に不動産があることを知った日から３年以内に相続登記を申請しなければなりません。

ケース３．法定相続人のあいだで遺産分割協議が成立した場合

法定相続人が複数いる場合で、遺産分割協議が成立した場合には、成立した日から３年以内に相続登記の申請をする必要があります。ここで注意すべきことは、自身が相続人で、相続財産に不動産があることを知った日から３年目（ここでＸデーと呼びます）以内に、何らかのアクションを起こしている必要があるという点です。

遺産分割協議が成立する日（ここでＹデーと呼びます）がＸデーよりも先であれば、相続登記はＹデー以降３年以内と考えるのではなく、Ｘデーまでに相続登記を済ませてしまう

税理士法人 福岡中央会計
〒810-0001 福岡市中央区天神5-7-3福岡天神北ビル3F
Tel. 092-715-5551
Fax. 092-721-5992
http://www.fc-tax.com

のが、二度手間を省く賢い選択です。（分かりにくい点ですので、後に詳述します）

ケース４．遺産分割協議が成立しない場合

自信が相続人であり、相続財産に不動産があることを知った日から３年以内に遺産相続がまとまらない場合、あとで説明する「相続人申請登記の申出」を行う必要があります。そののち遺産分割協議が成立した際に、成立の日から３年以内にその内容を踏まえた相続登記の申請を行う必要があります。

ケース５．令和６年４月１日より前に相続が発生していた場合

この場合にも、取得者が決定している場合には、令和９年３月３１日までに、登記申請をする義務があります。いまだに遺産分割協議が整っていない場合には、上記の「相続人申請登記の申出」を令和９年３月３１日までに提出することになります。

「相続人申告登記」とは、この４月１日から施行される制度で、不動産所在地の法務局に「登記簿上の所有者が亡くなって相続が開始されたこと」と「自らがその相続人であること」を申し出る登記のことです。

相続人が複数いる場合には、特定の相続人が他の相続人の代理として、全員分の申請を行うこともできます。しかし申請者が本人の申請のみ行った場合には、申請を行った人のみが３年以内の義務を果たしたことになり、その他の相続人は放置しておくと過料が課されることになります。ここも誰が代表者として代理申請するか、などを相続人間で話し合って、過料がかからないよう確認しておく必要があります。

■　期限についての確認を

相続登記の義務化制度で勘違いしやすいと思われるのは、「遺産分割協議が成立した日から３年以内に相続登記義務がある」という箇所です。

ケース３のところでも述べたように、遺産分割協議の成立とはさしあたり関係なく、自身が相続人であり、相続財産に不動産があることを知った日から３年以内に、何らかのアクションを起こしていなければなりません。

たとえば令和６年５月１日に、自身が相続人であり相続財産に不動産が含まれていたことを知ったとします。遺産分割協議が令和６年１２月３１日に成立したとして、相続登記はそれから３年後の令和９年１２月３１日までに行わなければなりません。

しかしそれでは十分ではなく、令和６年５月１日から３年後の令和９年５月１日までに、「相続人申請登記」か「相続登記」のいずれかの申請が必要です。

ケース３のところで、二度手間を省くために、遺産分割協議が整ったら早めに相続登記を行うのが賢い選択だと申し上げたのは、以上のような理由からです。いずれにしても、新制度では、早めの手続きが肝要となります。　（所長　瀬戸　英晴）

税理士法人 福岡中央会計
〒810-0001 福岡市中央区天神5-7-3福岡天神北ビル3F
Tel. 092-715-5551
Fax. 092-721-5992
http://www.fc-tax.com