

相続登記の義務化について

令和3年10月29日

司法書士 池田知明

1. なんでこんな制度ができたの？：所有者不明土地増加との関係
→そもそも登記は「義務」ではなく「権利」。

〔売買の場合…〕赤の他人からお金を出して権利を買う。

- ・自分の権利を公示したいという動機づけがあるので、皆が登記する（登記しなくても権利自体は移転するが、売主が他の人に二重に売ってしまうなどのリスクはある）。
- ・住宅ローンを組む場合は、所有権移転登記しないと金融機関がお金を貸してくれない（担保の設定ができないから）。

〔相続登記の場合…〕権利が「移転」という意識が希薄。

→数世代にわたって同居していた時代は特に、そのまま子供世代が住むし、誰かに売るとか、家や土地を担保にしてお金を借りるという必要が無ければ登記の必要もない。

- ・余計なお金をかけたくない（登記する際は登録免許税や、司法書士に頼むならその費用がかかる）
- などなど…登記をしない理由づけは色々ある。

〔ほったらかしにしておく…〕世代をまたぐごとに相続人が増える。

- ・どこにいるか分からない相続人、協力的でない相続人も出てくる。
- ・相続人の誰か一人に権利を相続させたい場合、相続人全員のハンコがいる。
- ・いつしか手が付けられない状態に…

〔そうなると何が困る？〕土地を利用したいという人が困る。

- ・土地を買いたいという人は、相続人全員を相手にする必要がある。
- しかし、相続人が多過ぎると諦めるしかない場合も。
→利用する人がいないまま放置される土地が増えることに…

2. 具体的にどうなるの？

正当な理由がある場合を除き、相続等が発生してから3年以内に登記しないと、10万円以下の過料。

→厳密にいうと「自分が相続人であることを知り」かつ「自分が不動産の所有権を取得したことを知った日」となる。

→改正相続法はまだ施行されていないが、今相続が発生した場合も無関係ではなく「相続発生日か改正法の施行日（2024年予定？）のいずれか遅い日から3年以内」に登記する義務が課される。

3. 遺産分割がまとまらない時は？

一旦法定相続分で登記してから、遺産分割で決まった内容で再度登記をする必要がある。もしくは、相続人申告登記なるものをして義務を免れる方法もある。

→この場合、遺産分割協議がまとまってから3年以内に登記する必要がある。

4. 相続人申告登記？

権利が移転するのではなく「私は登記簿上に載ってる人の相続人です」ということを国に報告し、それを公示するための制度。

→遺産分割協議がなかなかまとまらない場合や、相続人が大勢いてそもそも協議自体ができず、法定相続登記も難しいという場合に利用することが考えられる。

→これをしておけば、とりあえず過料は免れることができる。