



# リーガル コンパス

弁護士法人神戸シティ法律事務所  
弁護士 二宮 淳次  
(兵庫県弁護士会所属)



## 第160回 相続登記の義務化と相続人申告登記制度

### 1 相続登記の義務化から1年

令和6年4月1日に不動産の相続登記が義務化されて、もうすぐ1年になろうとしています。令和6年4月1日以降に発生した相続については、当該不動産を相続したことを知った日から3年以内に相続登記をする必要があります。また、施行日より前に発生した不動産の相続を施行日より前から知っていた場合には、施行日から3年以内に相続登記をする必要があります。そして、相続登記手続を怠った場合には過料10万円との罰則が設けられています。

ただし、遺産分割協議も終わっておらず、遺産である不動産を売却する予定も無い場合には、相続登記をしなければならないと思いつつも、後回しにしてしまい3年が経過してしまうということも想定できます。このようなことを避けるとともに所有者が不明な不動産を増加させないために、「相続人申告登記」との制度が創設されました。

### 2 相続人申告登記制度

相続人申告登記制度は、相続人が申出をすることにより、申出をした相続人の氏名・住所等が不動産登記に記載（付記）されるという制度であり、同制度を利用することで、相続人は相続登記の申請義務を尽くしたことと

なります。また、複数の相続人が存在する場合においても、単独で申出を行うことも可能であり、他の相続人と争いがあるようなときにも他の相続人と歩調を合わせる必要がありません。なお、単独で申告した場合には申告した方のみが登記に記載されることとなります。

また、同制度の利用には登録免許税や手数料等が必要なく、必要書類も①不動産の所有者の相続人であることが分かる戸籍等及び②住民票等と限られており、オンラインでの申告も可能となっています。

### 3 相続人申告登記制度の注意点

相続人申告登記制度は、簡便な制度であるものの、所有者が不明な不動産を減少させるための相続登記申請義務との関係で有効な手続に過ぎず、不動産の権利関係を公示することはできません。

したがって、遺産分割協議等により、不動産の権利関係が確定した場合には、確定の日から3年以内に別途相続登記手続を行う必要があります。また、相続人申告登記だけがなされている状態では不動産を処分することはできませんので、不動産を売却する場合や抵当権を設定する場合には相続登記をしなければならないという点に注意が必要です。