

その他の改正

1 相続土地国庫帰属制度

相続した土地に、建物が無い、境界が明確である、土壌汚染が無い、通路等では無い、担保権や使用権等が無い、管理が難しい等の条件を充足し、管理料を納付した上で法務大臣の承認が得られるなら、所有権を手離すことが可能となります(令和5年4月27日施行)。

2 住所・氏名変更登記の義務化

不動産の所有権者に住所または氏名に変更があった場合、変更があった時から2年以内に変更登記を申請しないと、5万円以下の過料となります(令和3年4月28日から5年内施行)。

3 遺産分割での主張制限

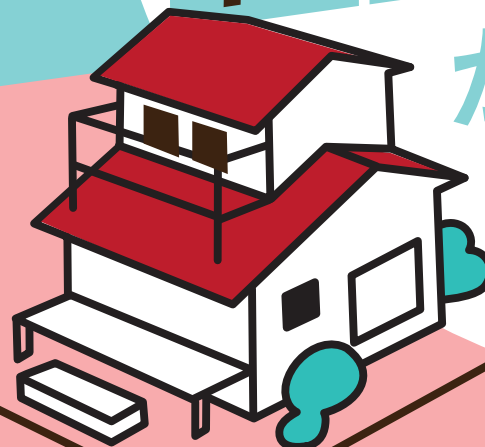
相続開始から10年を経過すると、特別受益と寄与分による相続分の主張ができなくなり、法定相続分での相続が基礎となります。なお、相続人間の合意による遺産分割はできます(令和5年4月1日施行)。

ご質問、ご相談は
東京司法書士会へお寄せ下さい



不動産の 相続手続き

が変わります



登記が義務化される?

守らないと罰金?



相続登記の義務化



Q.1 内容は？

相続が生じた場合の
所有権移転登記の申請が義務付けられます。

1. 相続の開始があったこと（死亡）を知った
2. 相続によって所有権を取得した*
3. 1と2を知ってから3年以内に
登記しなければならない

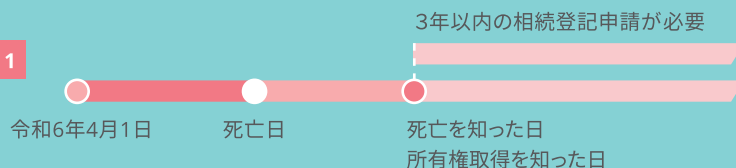
*遺産分割協議によって相続する権利が確定した日など。



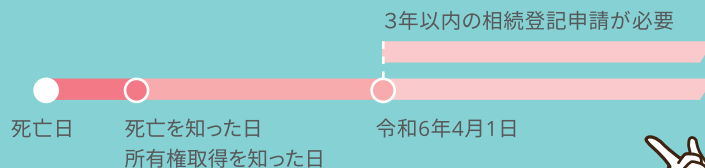
Q.2 いつから？

令和6年4月1日に施行され、その日から適用されます。

事例1



事例2



check!

事例2のように
施行日前の相続にも
適用されることに
注意が必要!

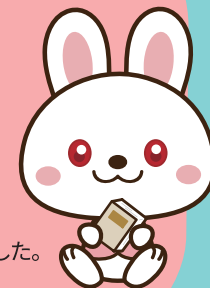


なぜこのような改正が行われたのでしょうか

東日本大震災による町の高台への移転の際の用地買収で、何代にもわたり相続登記がされていない土地が原因で、移転事業が遅れました。また全国にある空き家問題も相続登記がされていないことが大きな要因となっています。

国が調査したところ、このように相続登記がされていない土地がおよそ九州全土ほどあり、人口減少の影響で20年後には北海道全土ほどに増加してしまう。このままでは、日本の国土、国の大地が立ち行かなくなってしまう。

この事態を打開すべく、相続の有り様を変えるといっても過言ではない今回の大改正を行うことになりました。



Q.3 義務を守れないと？

法務局から、登記を促す通知（期限付き）が来ます。
その期限を過ぎても、正当な理由なく登記を申請しない場合には、10万円以下の過料が課せられます。



Q.4 登記が間に合わないときは？

相続人による簡易な報告「相続人である旨の申出」があります。

相続登記の申請には、亡くなった方の出生から死亡までの連続した戸籍等揃えるべき書類が多岐にわたります。また、遺産分割協議が難航することもあり、すぐに相続登記ができないこともあります。

相続人である旨の申出は、戸籍謄本1通等の提出でできるので、登記申請の期限まで時間が無いときは、これを利用します。

*ただし、遺産分割協議によって相続する権利が確定した日以後に、相続登記を申請する必要があります。

