暮らしのミカタ 弁護士相談室

燈（ともしび）法律事務所

○西田 敦 弁護士
○桑原 賢至 司法書士

不動産 相続登記

所有者不明解消に新制度 正当理由なければ過料に

来年4月1日から相続登記が義務化されます。相続登記とは亡くなった人が所有していた不動産を相続した人の名義に変更することです。今、相続登記されていない所有者不明土地は国土の24％（九州全県の面積超）にも上っており、相続登記について考えてみました。

相続登記義務化スタート

相談者　父の所有していた不動産に、弟が住んでよいと言ってくれているので、相続登記をしないまま私と妻が住んでいます。登記名義は不都合がないのでそのままですが、妻にちゃんとした方がよいと言われて、相談にきました。問題がありますでしょうか。

西田 敦
弁護士

西田　遺産分割協議をしないまま、あなたが亡くなってしまったら、あなたの子供と弟さんの子供との間で所有権をめぐって紛争が起こる可能性があります。早く実態に合わせて遺産分割協議をした方が良いと思いますよ。

相談者　でも弟とは揉めていないし、私は未だ若いので、急がなくても良いのではないでしょうか。

桑原　その時にならないと、奥さんや子供さんたちがどう考えるかは分かりません。ひょっとしたら、弟さんのご家族が、不動産を欲しいと言い出す可能性もあります。

また、不動産登記法の改正で、令和6年4月1日から、相続で不動産の取得を知った日から3年以内（令和6年4月1日より前に相続で取得し、それを知っている場合には、令和9年3月31日まで）に相続登記をすることが義務付けられることになりました。正当な理由がないのに相続登記をしない場合には、過料が科せられることになります。過料とは、行政が違反者にお金の支払いを命じる罰則のことです。

相談者　それは大変ですね。法律に反することも、お金を支払わなければならないことも避けたいです。相続登記をすることにします。ありがとうございます。

協議不調では申告登記も

相談者　祖父の所有者していた不動産に、祖父の長男の息子である私が住んでいるのですが、遺産分割協議をせずにほったらかしにしていました。最近になってちゃんと登記の名義を私に変更しないといけない、と思ったのですが、連絡をとれない相続人がいるため、そのままになっています。

来年の改正で相続登記が義務化されますが、私のような場合も、相続登記をしなければ違法になるのでしょうか。

桑原　遺産分割協議ができない場合でも、「相続人申告登記」という手続きを行えば、義務を果たしたものとみなされます。「相続人申告登記」は、今回の法改正で新設された制度で、比較的簡易な手続となっており、令和6年4月1日から開始されます。

相談者　ただ、ちゃんと理由があれば、登記義務は課せられないと聞いたことがあります。私のように相続人と連絡がとれず、話がまとまらない場合は、義務はそもそもないのではないでしょうか。

桑原　「正当な理由」がある場合については、確かに義務は課せられないことになります。この「正当な理由」については、法務省は①数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類などの収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合②遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているために不動産の帰属主体が明らかにならない場合　③相続登記の申請義務を負う者自身に重病などの事情がある場合　④相続登記の申請義務を負う者がDV被害者などであり、その生命・体に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合　⑤相続登記の申請義務を負う者が経済的に困窮しているために登記に要する費用を負担する能力がない場合―を例として挙げています。

あなたの場合、戸籍謄本などの収集や相続人の把握に3年以上もかかるほど相続人が存在するわけではないでしょうし、遺産の範囲も明確ですし、重病やDV被害、経済的困窮などの事情もないため、「正当な理由」に該当しない可能性が高いものと思われます。

まずは相続関係の確定を

相談者　なるほど、それでは、まずは相続人申告登記の手続きを進める方が良いですね。

西田　相続人申告登記はあくまでも例外で、過料は免れることができますが、何の解決にもなりません。まずは全ての相続人の調査を行い、遺産分割調停を申し立て、不動産を含めて相続関係を確定させることをお勧めします。

相続を辞退される人が出ることもよくある話ですし、他の相続人へ一定の代償金を支払うことで不動産を単独取得することもあり得ます。ただし、万が一、調停が長引いたときは、相続人申告登記を検討しましょう。

相談者　そうですね。その場限りの手続きを行っても、最終的な解決にはなりませんし、そのように進めたいと思います。先生方にも、ご協力お願いいたします。

略歴

にしだ・あつし　弁護士。燈（ともしび）法律事務所代表。11業種の国家資格者（士業）が集まり、司法過疎地で無料相談などを行う「八青会」や「南大阪士業の会」で活躍。大阪弁護士会など所属。

くわはら・けんじ　司法書士。平成17年、さくら司法書士事務所を開設。士業連携で幅広い分野に対応。大阪司法書士会、南大阪士業の会所属。（公社）成年後見センター・リーガルサポート会員。

南大阪士業の会

淀川以南を中心に、弁護士、税理士、司法書士、宅地建物取引士など複数の国家資格者の士業によるセミナーや相談会等を実施する。

○**事務局**　燈法律事務所
大阪府堺市堺区中向陽町2丁3番13号
西田司法ビル3階　TEL072・225・5111

PR 〈企画・制作〉産経新聞社メディア営業局