

令和6年4月1日 施行

相続登記義務化



相続登記申請の義務化

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。

[新法第76条の2]

正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。

[新法第164条第1項]

相続人申告登記

申請義務の簡易な履行方法

相続登記の申請義務者は、登記官に対し、①所有権の登記名義人について相続が開始したこと、②自らが相続人であることを、申請義務の履行期間内(3年以内)に申し出る。

- 1) 「登記申請」ではなく「申出」。
 - 2) 相続人であることが分かる範囲の戸籍関係書類等の提出。
 - 3) 登記官は審査後、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で付記登記する
- ➔ 氏名・住所が記載された相続人（申出人）の申請義務のみが履行されたことになる。

申請義務の内容とその履行方法について

3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。

▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

3年以内に遺産分割が成立したケース

▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。この場合につき、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行うのは左記と同じ。

▶ 遺産分割協議が相続により不動産を取得したことを具体的に認識した時から3年以内にまとまるのであれば、相続人申告登記せずに、相続により不動産を取得したことを具体的に認識した時から3年以内に遺産分割協議に基づいた相続登記を行えばよい。

遺言書があったケース

▶ 所有者による遺言があった場合で、所有権を取得した者が相続人であるときは、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、その所有権の移転登記を申請する義務を負う。

▶ 当該申請義務履行期間内に登記官に対して、相続人申告登記の申出をすれば、履行したものとみなされる。

相続登記の申請の義務化と過料について

事前に登記申請義務者に対し、登記官が催告をすることを予定している。催告をなした上で、なお相続登記もしくは相続人申告登記がなされず、正当事由もない場合に、過料を賦課する見込みとなっている。

経過措置

施行日前^前に開始した相続による相続登記申請義務の履行期間は、原則として、施行日（令和6年4月1日）から **3年** です。

参考条文

【参考条文】

新不動産登記法

(相続などによる所有権の移転の登記の申請)

第76条の2

所有権の登記名義人についての相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする。

- 2 前項前段の規定による登記（民法第900条及び第901条の規定により算定した相続分に応じてされたものに限る。次条第4項において同じ。）がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
- 3 前2項の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、当該各項の規定による登記がされた場合には、適用しない。

(相続人である旨の申出等)

第76条の3

前条第1項の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。

- 2 前条第1項に規定する期間内に前項の規定による申出をした者は、同条第1項に規定する所有権の取得（当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。）に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす。
- 3 登記官は、第1項の規定による申出があったときは、職権で、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記することができる。
- 4 第1項の規定による申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したとき（前条第1項前段の規定による登記がされた後に当該遺産の分割によって所有権を取得したときを除く。）は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
- 5 前項の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、同行の規定による登記がされた場合には、適用しない。
- 6 第1項の規定による申出の手続及び第3項の規定による登記に関し必要な事項は、法務省令で定める。

(過料)

第164条

第36条、第37条第1項若しくは第2項、第42条、第47条第1項（第49条第2項において準用する場合を含む。）、第49条第1項、第3項若しくは第4項、第51条第1項から第4項まで、第57条、第58条第6項若しくは第7項、第76条の2第1項若しくは第2項又は第76条の3第4項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。

民法等の一部を改正する法律（令和3年4月28日法律第24条）

附則

(不動産登記法の一部改正に伴う経過措置)

第5条

- 6 第2号新不動産登記法第76条の2の規定は、第2号施行日前に所有権の登記名義人について相続の開始があった場合についても、適用する。この場合において、同条第1項中「所有権の登記名義人」とあるのは「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第 号）附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日（以下この条において「第2号施行日」という。）前に所有権の登記名義人」と、「知った日」とあるのは「知った日又は第2号施行日のいずれか遅い日」と、同条第2項中「分割の日」とあるのは「分割の日又は第2号施行日のいずれか遅い日」とする。

～相続登記のご相談は司法書士に～

- 相続登記相談センター
TEL:0120-13-7832
- 兵庫県司法書士会
<https://www.shihohyo.or.jp>



[HP]



[相続登記義務化Q&A]

=兵庫県司法書士会 会員=

〒669-2202
兵庫県丹波篠山市東吹513番地

司法書士稲山昌吾事務所

電話 079-594-2233