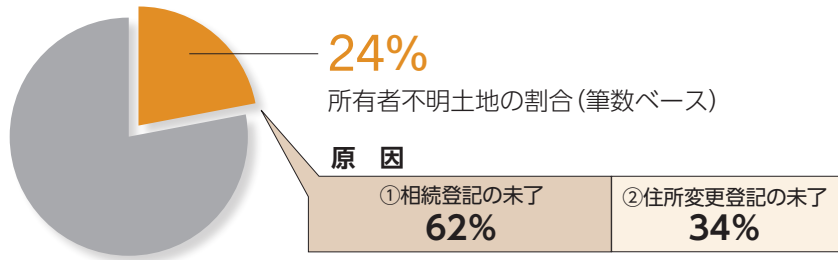


不動産登記法の見直し(相続登記申請の義務化等)

所有者不明土地の発生を予防する観点から、不動産登記法について相続登記・住所変更登記の義務化などの改正が行われました。

所有者不明土地とは？
 (1)不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
 (2)所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



(出典) R3国土省調査資料より作成

(1)登記申請の義務化

	改正前	改正後	申請期限	摘要
① 相続登記	任意	義務	相続人等が不動産の取得を知った日から 3年以内	改正法の施行日前に相続が発生していた場合にも、登記の申請義務が課されます。 (施行日から3年間の猶予期間あり)
②住所変更登記等	任意	義務	住所等の変更日から 2年以内	改正法の施行日前に住所等変更があった場合にも、登記の申請義務が課されます。 (施行日から2年間の猶予期間あり)

(注)罰則……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(①)または5万円以下(②)の過料。

(2)申請手続の簡素化・合理化(相続登記関係)

① 相続人申告登記の新設

相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出、登記官が職権で行う登記。
 相続登記申請義務の履行手段の一つとなる。単独で申出可能。

〈具体例〉3年以内に遺産分割が成立しなかったケース



② 所有不動産記録証明制度の新設

登記官が特定の被相続人が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行。

③ 登記名義人の死亡等の事実の公示

登記官が死亡等の情報を登記に符号で表示する。

(出典)「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」(法務省民事局)より作成

施行時期

(1)①「相続登記の義務化」および(2)①「相続人申告登記の新設」については、**2024年4月1日**。
 (1)②「住所変更登記等の義務化」および(2)③「登記名義人の死亡等の事実の公示」については、**2026年4月1日**。
 (2)②「所有不動産記録証明制度の新設」については、**2026年2月2日**。