登記について

不動産登記は、大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、不動産取引の安全と円滑化を図る役割をはたしています。

不動産登記は自分の権利を守るために行うものです。不動産を取得しても未登記である場合は、所有権を他人に主張することができません。現在未登記物件であっても登記することは可能です。ぜひ、登記について検討してみてください。

○相続登記の義務化について（令和６年４月１日施行）

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が誰か分からない建物や土地が全国で増加し、社会問題になっております。
その問題解決のため、令和３年４月に不動産登記法が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されました。

相続人は、不動産（建物・土地）を相続で取得したことを知った日から３年以内に、法務局に相続登記の申請をする必要があります。
正当な理由なく相続登記を怠った場合、１０万円以下の過料が科せられる可能性があるので、注意が必要です。
また、令和６年４月１日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは、義務化の対象となり、令和９年３月３１日までに相続登記の申請をする必要があります。
相続登記の義務化について詳しくは、法務局に問合せください。

Q.相続登記の申請は誰に頼めばいいの？

相続登記の申請は相続人であれば、必要な書類等をそろえて申請書を法務局に提出することで自ら行うことができます。しかし、必要書類を全て集めて申請をするのはなかなか大変な事です。
もし、相続登記等の権利に関する登記について、申請手続の代理や法務局に提出する登記申請書等の書面の作成を依頼したり、相続登記について相談する場合は、司法書士又は弁護士のみがこれらの業務を行うことができますので、司法書士又は弁護士に依頼する必要があります。

登記について

Q.空き家を相続したが、どうしたらよいの？

もう住む予定のない空き家を相続した場合、早い段階で空き家をどうしていくか相続人の間で話し合いましょう。（遺産分割協議）

ここで重要になるのが、適切に相続手続きをしておくことです。

亡くなった方の名義のままでは、不動産の売却等はできませんので、相続登記が必要となります。

相続人の間で早めに遺産分割の話合いを行い、不動産を取得した場合には、その結果に基づいて法務局に、相続登記を申請しましょう。

早期の遺産分割が難しい場合は、「相続人申告登記」という簡便な手続を法務局に申請することで、申請義務を果たすこともできます。

○相続人申告登記とは

相続人申告登記とは、相続人が多数に及び相続人の調査に時間を要したり、話合いがまとまらないなど、期限内（３年以内）に相続登記の申請をすることが難しい場合に簡易に相続登記の申請義務を履行することができる仕組みで、必要な戸籍の証明書等を添付し、自らが登記簿上の所有者の相続人であることを期限内（３年以内）に法務局に申し出ることで、申出をした相続人の氏名・住所等を登記簿に付記することができます。しかし、不動産についての権利関係を公示するものではないため、相続した不動産を売却したり、抵当権の設定をするような場合には、正式な相続登記の申請が必要となりますので、注意が必要です。

○その他の登記に関わる制度について

■所有不動産記録証明制度（令和８年２月２日施行）

特定の者が所有権登記名義人として記録されている不動産を一覧化し、証明してもらえる制度です。これにより、名義人が所有している不動産を全て把握することができるため、相続登記漏れを防ぐ効果が期待されております。

■法定相続情報証明制度

被相続人（亡くなった方）とその相続人との関係を記載した一覧図、戸籍謄本等の必要書類を法務局に提出し、登記官が一覧図の内容が戸籍の内容と適合していることを確認した後、その一覧図の写しを証明書として交付する制度です。この一覧図の写しは大量となりがちな戸籍謄本等に代えて利用できますので、様々な相続手続きを簡単に行うことができます。