

司法書士制度150周年記念

相続トークンライブ! (登記)

「相続登記の義務化」って知ってる?

開催: 令和5年2月18日(土) 会場: 名古屋市公会堂

主催: 愛知県司法書士会 共催: 名古屋法務局

■登壇者

落語家/瀧川 鯉斗 氏

愛知県司法書士会 常任理事/杉坂 美由紀 氏

名古屋法務局 統括登記官/阿蘇 美詠子 氏

■司会・進行

フリーアナウンサー/稲葉 寿美 氏



なぜ、不動産の相続が発生したら名義変更が必要なのか。 相続登記の義務化を控え、その理由を学ぶ機会に。

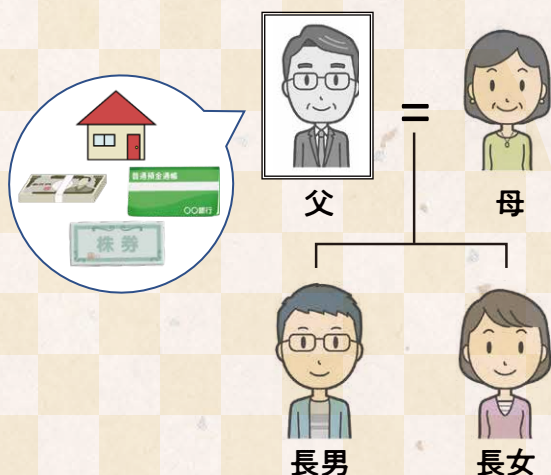
司法書士制度150周年を記念して、「相続トークンライブ!『相続登記の義務化』って知ってる?」が、令和5年2月18日(土)に名古屋市公会堂で行われました。

第一部は、名古屋市出身で令和初の真打でもある落語家・瀧川鯉斗さんによる、相続を題材にした古典落語「片棒」、第二部は鯉斗さんに加え、愛知県司法書士会常任理事の杉坂美由紀さん、名古屋法務局統括登記官の阿蘇美詠子さんの3人によるトークンライブ「相続登記の義務化で、何がどうなる?」を開催。

令和6年4月1日より義務化される相続登記について、さまざまな角度から学ぶ機会になりました。



瀧川鯉斗氏



相続が発生したら、まず遺産の特定を。

稲葉 さっそくですが、鯉斗さんは相続についてご家族で話し合ったことはありますか。

鯉斗 4人兄弟、6人家族で賑やかだったのですが、相続について話し合ったことはないですね。将来のためにも今日はしっかり勉強したいと思います。

稲葉 では、「相続が発生したら、何をしなければならないのか?」から学んでいきましょう。

杉坂 例えば、父、母、長男、長女の4人家族のうち、お父さんが亡くなったとします。

まずは、お父さんの遺産には何があるのかを特定しましょう。

続いて残された家族3人が話し合い、現金や預貯金、株式、

土地といった遺産を誰のものにするかを話し合い、決めていきます。

これが遺産分割協議です。決まった内容を遺産分割協議書として記載し、

預貯金なら金融機関、株式なら証券会社、不動産であれば法務局で相続登記の手続きを行うというのが相続の基本的な流れです。



残された不動産の名義変更、それが相続登記。

稲葉 本日のテーマでもある「相続登記」という言葉が出てきました。これは何をすることなのでしょう。

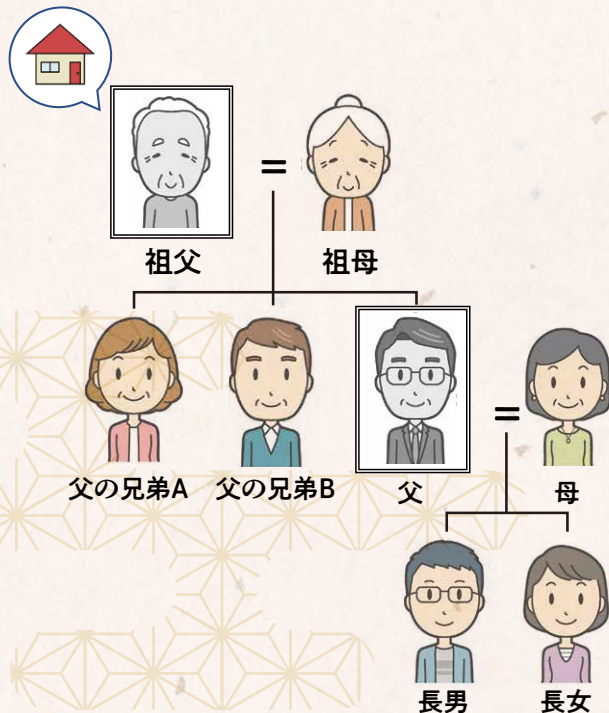
杉坂 相続登記とは、土地や建物の所有者が亡くなった際に、相続する人の名義に変更することです。自動的に名義変更されるわけではなく、法務局へ申請しなければいけません。先ほどの4人家族を例に挙げると、亡くなったお父さん名義の不動産を、家族の遺産分割協議によってお母さんが相続することに決まれば、その旨の相続登記を申請します。お父さん名義の不動産であったため相続の流れはスムーズなのですが、現実にはもっと複雑な経過をたどるケースが多くあります。例えば、お父さんの所有だと思っていた不動産の登記簿を見たら、何年も前に亡くなったおじいちゃんの名義になっていたというケースです。どうすればいいのか「わっからせんがね」という感じですよ。

鯉斗 それは、「どえらいわっかれせん！」ですね。たいがいにせんと。

杉坂 この場合はおじいちゃん名義の不動産、つまりおじいちゃんの遺産の相続人を特定する必要があります。お母さん、長男、長女、それからおばあちゃん、さらにお父さんに兄弟がいたらその方々も対象者です。もし兄弟が亡くなっていたらその子どもが相続人になるなど、遺産分割協議への参加者がどんどん多くなっていきます。不動産の所有者が亡くなった場合、名義変更をしないとすぐに問題が発生するわけではありません。でもそのままにしておくと、今お話ししたような状況になる可能性がありますので、早めに手続きすることをお勧めします。

鯉斗 不動産を相続する場合、誰がいちばんに、という優先順位はないのですか。

杉坂 おじいちゃん名義の土地や住まいにお母さん、長男、長女が住んでいても優先的に相続できるわけではなく、あくまでも話し合いで決めていきます。



相続登記されないままの住居や土地は、 空き家や空き地の要因に。



稲葉 相続登記をしなかったらどうなるのでしょうか。

阿蘇 土地や自宅が亡くなった方の名義のままだと、売ろうとしてもすぐに売ることはできません。また、登記をしないまま放置していると、先ほどの事例のように相続人が増えてしまい、いざ名義変更をしようとしても簡単にはできなくなります。話し合いがまとまらない場合は、裁判で解決しなければいけないといった事態にもなりかねません。さらに、相続人が決まらないまま土地や建物が放置されると、空き地や空き家になって近隣の方々にも迷惑がかかるといった問題も出てきます。

杉坂 登記簿を見ても所有者がすぐに分からなかったり、所有者が判明しても連絡がつかなかったりする土地を「所有者不明土地」と言います。これが今、日本全国で深刻な問題になっています。所有者不明地土地が占める割合は日本国土の約24%、何と九州を超える面積にまで増えています。

阿蘇 相続登記をされないまま放置され、所有者不明土地となってしまう背景には、相続登記の申請が義務ではなく、申請しなくても特に不利益とならないことが考えられます。

稲葉 所有者不明土地は、どのような問題につながりますか。

阿蘇 法務局では、長期間相続登記が行われていない土地の所有者を調べる事業を行っていますが、相続人が何百人にもなる土地もあり、調査に何年もかかる場合があります。所有者の調査に時間がかかると、道路整備などの公共事業や災害からの復旧・復興事業もストップして大きな社会問題に発展します。

鯉斗 個人の問題ではなく、国全体の問題になってきてしまいますね。こうした状況をさらに深刻化させないために、登記を速やかにする必要があるということが分かってきました。

令和6年4月1日、相続登記の義務化がスタート。



稲葉 所有者不明土地などの問題を解決するために、相続登記が義務化されると伺いました。

阿蘇 相続登記の義務化は令和6年4月1日からスタートします。

稲葉 相続登記の義務を負うのは、誰が対象なのですか。

杉坂 不動産を相続などにより取得した相続人です。
不動産の取得を知った日から3年以内に登記の申請をする必要があります。
もし、正当な理由がないのに申請が遅れてしまったり、
行わなかったりした場合は10万円以下の過料に処せられる可能性があります。

阿蘇 気を付けていただきたいのが、相続登記義務化の開始以前に発生した相続についても、
登記義務化の対象となることです。もし、今すぐ登記ができないという場合は、
「相続人申告登記」の申出をすれば申請の義務が免除されるという新しい制度も、
相続登記の義務化と同時に設けられます。

鯉斗 私が知らないだけで、もしかしたらうちにも相続登記が済んでいない土地があるかも知れません。
その時はぜひ相談したいと思います。

スムーズな相続のためにも、今のうちに遺言書の作成を。

稲葉 ここまで相続登記の義務化についてお話を伺ってきましたが、
いざ相続が発生したときに慌てないように、事前にできることはありますか。

杉坂 遺言書の作成が有効な手段です。

鯉斗 遺言書はテレビドラマなどでよく見かけますね。もし自分が書く場合は現実をしっかりと見て、
子どもがいたらすべてその子に託します、という遺言書をつくらうと思います。



稲葉 鯉斗さんのお話のように、普通のご家庭でも遺言書は必要なのでしょうか。

杉坂 元気なうちに遺言書を準備するというのは気が進まないかもしれません。

でも、自分が亡くなった後に子どもたちがもめている様子を想像するのも嫌ですよね。

遺言書の準備は、残された家族が円滑に相続を進めることにもつながるので、ぜひ作成しておいてください。

遺言書にはご自身で手軽に作成できる「自筆証書遺言」と、公証人という専門家が作成し、

保管してくれる「公正証書遺言」があります。

また、この両方のメリットを併せ持った「自筆証書遺言書保管制度」が最近できました。

阿蘇 これは自筆証書遺言を法務局でお預かりする制度です。

内容が気に入らないからといって相続人が書き換えたり、捨てたりすることはできないので安心です。

また、お預かりした遺言書の原本は遺言者の死亡後50年間、原本をデータ化したものは死亡後150年間、

法務局で適正に保管しますので紛失の心配がありません。

この制度は3,900円の保管手数料でご利用いただけます。

稲葉 ありがとうございます。相続登記とは何か、から遺言書のことまでいろいろ伺うことができました。

それでは、本日のトークンライブのまとめをお願いします。

阿蘇 相続登記をすることによって、皆さんが社会生活をする上でさまざまな問題が解消されます。

不動産を相続したけれど、その名義を変更していないという方は忘れずにお願いします。

相続登記は、皆さんとご家族をつなぐ大切な手続きです。

杉坂 「そういえば名義変更をしていない」とか「私は大丈夫なのかな」と感じた方は、

ぜひ司法書士に声をかけてください。

電話でご質問にお答えするだけでなく、名古屋、一宮、岡崎、豊橋、半田の
県内5カ所に設置した「総合相談センター」では、面談相談をお受けします。

司法書士は登記や訴訟などの法律事務の専門家です。困りごとはお気軽にご相談ください。

鯉斗 ふるさと名古屋で、とてもいいお話を伺えました。

東京の師匠たちへお土産話として持ち帰り、しっかり伝えたいと思います。

稲葉 鯉斗さん、杉坂さん、阿蘇さん、本日はどうもありがとうございました。