

不動産登記法の改正 ～相続人申告登記と住所変更登記等の義務化～ その3

令和3年4月21日に不動産登記法が改正され、相続等による所有権の移転の登記の申請を、相続人に義務化することと併せて、住所変更登記も義務化されました。今回は、新たな「相続人申告登記」と、住所変更登記の義務化及び経過措置などについて、解説することとします。

1. 相続人申告登記

相続発生後は、遺産分割がなければすべての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態になります。この場合、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）がありますが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であることから、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要となり、登記申請に当たっての手続的な負担が大きいのが現状です。

そこで、相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設けることとしました。

この制度では、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなすこととしました（不登76の3①②）。その際の添付書面としては、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる戸籍謄本を提出することで足りる。申出を受けた登記官は、所要の審査をしたうえで、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記することとされました（不登76の3③）。

このように、相続人が複数存在する場合でも、特定の相続人が単独で申出することを可能としました。このことにより、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要となります。この改正は、令和6年4月1日から施行され、この場合の登録免許税は非課税（令和4年度税制改正大綱）とされます。

2. 住所変更登記の義務化

住所変更登記等の申請は任意とされていて、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないことや、転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であることなどが原因で、住所変更登記がされていない事例が少なくありません。

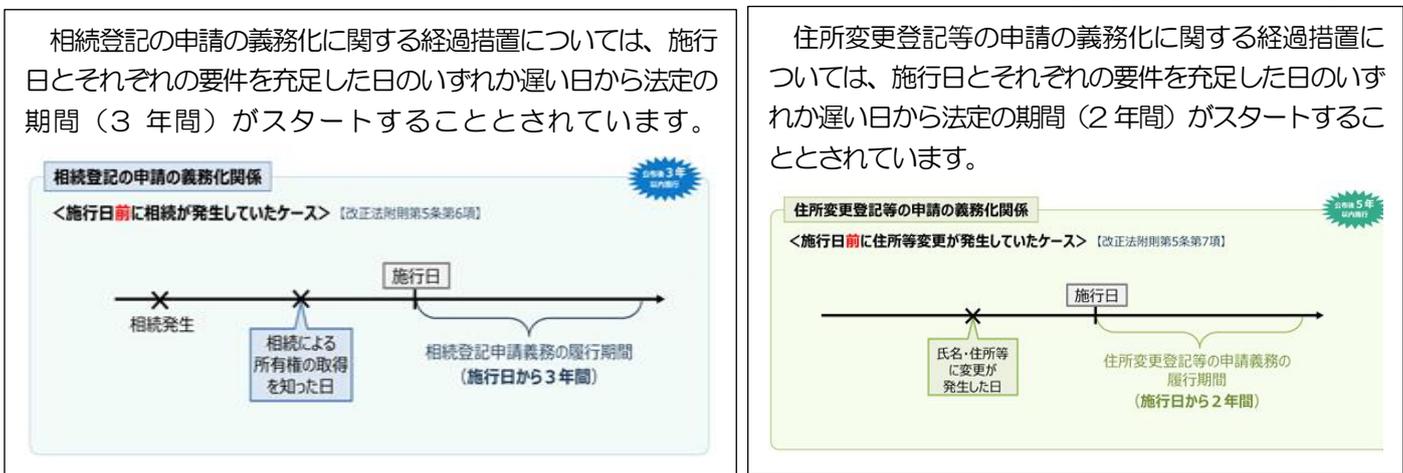
そこで、個人のほか、法人などが住所変更した場合における住所変更登記についても義務化され、住所変更してから2年以内に登記しなければならないとされました（不登76の5）。

また、正当な理由がないのにその申請を怠った場合には5万円以下の過料に科されます（不登164②）。個人が、名義変更登記を行う場合には、生年月日等の情報提供も義務化されましたが、登記簿には記録されず、法務局内部で管理することとしています。会社の場合には、会社法人等番号が登記簿に記録されます。

この改正は、改正不動産登記法公布（令和3年4月28日）から5年以内に施行されます。

3. 相続登記の申請及び住所変更登記の義務化に関する経過措置

法改正が行われると施行日後に発生した事象についてのみ改正法を適用するのが一般的ですが、相続登記の申請や住所変更登記の義務化については、施行日前に相続が発生していたケースについても、それらの義務は課されています。



実務上の留意点としては、不動産売買の買主は、決済日に引渡しを受け、その後に転居手続きを行うことが一般的です。つまり、買主は現住所で登記名義を取得していることとなります。そのため、買主が新住所で登記しない限り、住所変更登記の申請義務が生じることとなります。

（文責：山本和義）