



相続した不動産、登記はお済ですか？

令和9年3月31日までに相続登記を

過去の相続も対象です。さらに、名義人の不動産を全国から一覧化する新制度も始まりました。

まず押さえない3つの期限

- ① 相続で不動産を取得したことを知った日から3年以内
- ② 2024年4月1日より前の未登記相続は原則2027年3月31日まで
- ③ 住所・氏名の変更登記は変更から2年以内

1. 相続登記は「任意」から「義務」へ

2024年4月1日から、相続や遺言によって不動産を取得した相続人には、相続登記の申請が義務付けられています。申請期限は、「相続の開始」と「不動産を取得したことを知った日から3年以内です。遺産分割が成立した場合は、成立日から3年以内に、その内容に沿った登記も必要です。

確認項目	ポイント
対象	土地・建物などの不動産を相続または遺言で取得した相続人
基本期限	取得を知った日から3年以内
遺産分割後	遺産分割成立日から3年以内に内容を反映
未申請の場合	正当な理由なく怠ると10万円以下の過料の対象

登記が長期間放置されると、相続が重なるたびに関係者が増え、売却・活用・担保設定などが難しくなります。ご家族が固定資産税を払っていても、登記名義が故人のままというケースは珍しくありません。納税と相続登記は別の手続きです。

古い相続も対象です

2024年4月1日より前に発生した相続で、現在も相続登記が済んでいない不動産は、原則として2027年3月31日までに申請が必要です。期限直前は戸籍収集や協議に時間がかかる可能性があるため、早めの確認が安心です。

2. 期限に間に合わないときの選択肢

遺産分割がまとまらなくても、放置しない

相続人が多い、戸籍の収集に時間がかかる、遺産分割協議がまとまらない。このような事情で期限内の本登記が難しい場合には、「相続人申告登記」を利用できることがあります。相続人が、自分が相続人であることを法務局へ申し出る簡易な制度で、単独でも申出が可能です。

注意

相続人申告登記は、当面の「基本的な申請義務」を果たすための制度です。遺産分割が成立した後は、成立日から3年以内に、その結果を反映した相続登記が別途必要です。

正当な理由が認められる可能性がある例

- 相続人が極めて多数で、戸籍の収集や相続人の把握に多くの時間を要する
- 遺言の有効性や遺産の範囲が争われ、帰属が明らかでない
- 申請義務を負う方が重病であるなど、手続きが困難な事情がある

正当な理由の有無は、個別事情に応じて登記官が判断します。「事情があるから何もしなくてよい」と自己判断せず、早い段階で法務局や司法書士などの専門家へ相談することが大切です。

3. 全国の名義不動産を一覧化

「所有不動産記録証明制度」がスタート

2026年2月2日から、特定の人が所有権の登記名義人として記録されている全国の不動産を、法務局が一覧化して証明する制度が始まりました。亡くなった方が各地に不動産を持っていた可能性がある場合や、権利証・納税通知書が揃っていない場合の調査に役立ちます。

項目	内容
請求できる人	登記名義人本人、相続人その他の一般承継人。代理人請求も可能
請求先	全国の法務局・地方法務局。書面、郵送、オンラインに対応
手数料	検索条件1件・1通につき、書面請求は1,600円
主な用途	相続登記の対象不動産の把握、申請漏れの防止

検索漏れを防ぐコツ

証明書は請求書に記載した氏名・住所などの検索条件を基に作成されます。登記上の住所が古い、旧姓のまま、表記が異なるなどの場合は抽出されない可能性があります。戸籍の附票や過去の資料を確認し、旧住所・旧氏名も検索条件として検討しましょう。

4. 住所・氏名の変更登記も義務化

2026 年 4 月 1 日から、変更後 2 年以内に

不動産の登記名義人が転居したり、婚姻などで氏名が変わったりした場合、住所・氏名の変更登記が必要です。2026 年 4 月 1 日からは、この申請も義務化されました。正当な理由なく申請を怠ると、5 万円以下の過料の対象となります。

変更時期	申請期限
2026 年 4 月 1 日以後	住所・氏名等の変更日から 2 年以内
2026 年 4 月 1 日より前	原則として 2028 年 3 月 31 日まで

負担を軽くする「スマート変更登記」

事前に氏名・住所・生年月日などの検索性情報を申し出ると、法務局が住基ネットの異動情報を確認し、本人への確認を経て職権で住所変更登記を行う仕組みです。利用により、引越しのたびに自分で申請する負担を軽減できます。

いま確認しておきたいこと

- 登記事項証明書などで、現在の登記名義と住所を確認する
- 転居歴や氏名変更がある場合は、必要書類と申請方法を早めに調べる
- 今後の手間を減らすため、検索性情報の申出を検討する

5. 使わない相続土地を手放したいとき

相続土地国庫帰属制度という選択肢

相続などで取得したものの、利用予定がなく管理に困っている土地については、一定の要件を満たせば国に引き渡す「相続土地国庫帰属制度」を利用できる場合があります。承認後は国が管理しますが、すべての土地が対象になるわけではありません。

確認項目	概要
申請できる人	相続・遺贈で土地を取得した相続人。共有地は共有者全員で申請
費用	土地 1 筆につき審査手数料 14,000 円。承認後に負担金が必要
対象外の例	建物がある、担保権がある、境界や所有権に争いがある土地など

「要らない土地だからすぐ国へ渡せる」という制度ではありません。却下・不承認要件の確認、建物の解体や境界整理、費用負担などを含め、売却・贈与・管理委託と比較しながら検討することが重要です。

(次頁へつづく)

6. ご家族で進める実務チェックリスト

相続が起きる前から、情報を整理しておく

STEP	確認・準備すること
1	固定資産税の納税通知書、権利証、売買契約書などを集める
2	登記名義人、所在地、地番・家屋番号、共有持分を確認する
3	故人または所有者の過去の住所・旧氏名を戸籍の附票などで確認する
4	相続人を戸籍で確定し、遺言書の有無を確認する
5	遺産分割、相続登記、売却・保有・国庫帰属などの方針を検討する
6	期限から逆算し、法務局または専門家へ早めに相談する

特に急いで確認したい方

- ☐ 2024年4月1日より前の相続で名義変更をしていない
- ☐ 固定資産税は払っているが登記名義を確認していない
- ☐ 故人が転居を繰り返していた
- ☐ 山林・農地・別荘など遠方の土地があるかもしれない
- ☐ 相続人が多い、または連絡が取りにくい方がいる

7. まとめ

相続登記の義務化は、単に名義を書き換えるためだけの制度ではありません。不動産の所有関係を明確にし、次の世代が売却・活用・管理しやすい状態をつくるための大切な手続きです。過去の相続も対象であり、住所・氏名の変更登記も義務化されています。まずは「誰の名義で、どこに、どの不動産があるか」を確認することから始めましょう。

ご相談の際にお持ちいただくと便利な資料

固定資産税納税通知書、権利証・登記識別情報通知、戸籍関係書類、遺言書、遺産分割協議書、被相続人の住所履歴が分かる資料など。案件によって必要書類は異なります。

【参考情報】

- ・法務省「相続登記の申請義務化について」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html
- ・法務省「所有不動産記録証明制度について」 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00740.html
- ・政府広報オンライン「不動産の相続登記義務化！過去の相続分は？」（2026年2月2日）

※本稿は2026年9月時点の公表情報を基にした一般的なご案内です。個別案件の判断や申請に当たっては、管轄法務局または司法書士・弁護士等の専門家へご確認ください。



【発行】株式会社オフィスミツヒロ 代表取締役 光廣 昌史

税理士法人光和パートナーズ 社員税理士 光廣昌史 / 社員税理士 中山昌実

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号 Tel 082-294-5000

Fax 082-294-5007 URL <https://www.office-m.co.jp/>

