

VOL.2201

税務・財務 ニュース

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、より豊かな人生が送れるものと確信しています。私どもは、これらの情報をお客様のお役に立てていただければと願っております。ご自身にどう当てはめたらよいかをお考えいただき、ご不明な点がございましたら、一緒に検討させていただきたく存じます。税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、少しでも貢献できればと願います。

友弘 正人

[今月のテーマ]

相続登記申請の義務化

～令和6年から相続登記が義務化されます～

[contents]

- ◆ 義務化に至った背景
- ◆ 義務化の内容
- ◆ 相続登記の義務化制度のスタートは？
- ◆ 相続人申告登記について
- ◆ 相続登記義務化制度開始後の登記について
- ◆ 相続登記制度以外の見直し



税理士法人 トータル財務プラン
行政書士法人 トータル財務プラン
一般社団法人 トータル財務プラン
株式会社 トータル財務プラン
友弘正人公認会計士事務所

〒651-0087 神戸市中央区御幸通3丁目1番8号
ライオンズ三宮ビル2F

TEL : 078-221-7711 FAX : 078-221-7717

info@topp.co.jp <https://topp.co.jp>

相続登記申請の義務化

～令和6年から相続登記が義務化されます～

1. はじめに

令和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」が成立し公布され、不動産登記法が改正されました。この改正は、所有者不明土地(※)の「発生の予防」という観点から行ったもので、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記の未了をなくすため、これまで任意とされていた相続登記や住所等変更登記の申請を義務化することになりました。義務化により罰則規定が設けられ、正当な理由なく不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請を行わないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。今回は「相続登記申請の義務化」について説明いたします。

※ 所有者不明土地

- 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つかない土地

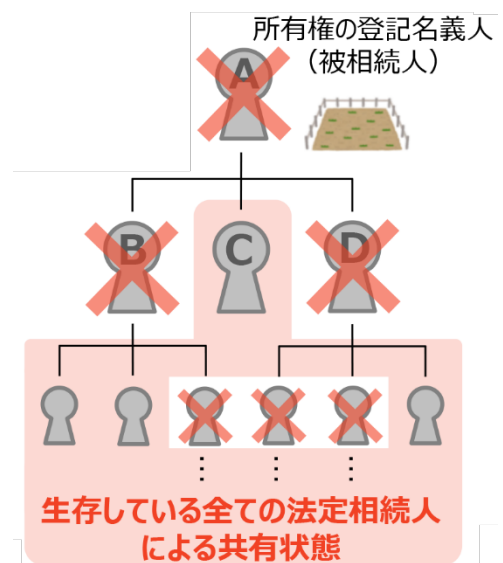
2. 義務化に至った背景

遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地の共有者がねずみ算式に増加し、所有者の探索に多大な労力と費用がかかっていました。

他にも、①所有者の所在が不明な土地は管理されず放置される ②共有者が多数の場合や一部が所在不明の場合は合意が取れない ③土地の利用や売却などの取引ができない ④公共事業や復旧・復興事業が行えない ⑤隣接土地への悪影響があるなど様々な問題が発生しています。

高齢化の進展による死亡者数の増加により問題がますます深刻化するおそれがあるなどのことから今回の改正が行われました。

<遺産分割がない場合>



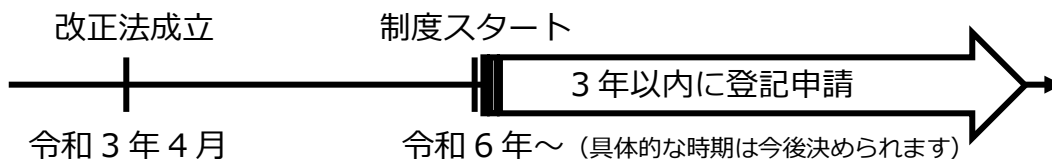
3. 義務化の内容

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することを義務付ける。（新不動産登記法第76条の2）
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。（新不動産登記法第164条第1項）

4. 相続登記の義務化制度のスタートは？

相続登記が義務化される制度は令和6年からスタートする予定です。また、相続登記の申請については、制度のスタートから3年間の猶予期間があります。

※ 施行日前に相続が発生していたケースについても登記の申請義務は課されます。



5. 相続人申告登記について

「相続人申告登記」と呼ばれる新しい制度が設けられます。遺言がある場合や相続人の間で遺産分割協議が成立した場合にはその結果を踏まえた登記を行うことができます。しかし、遺産分割協議が成立しない場合は、ひとまず「相続人申告登記」を行うことで登記の義務を果たすことができます。この手続きは、自分が相続人であると申告して、それを示す戸籍を出せば、単独で行うことができます。

簡略化できるポイントとして

- ① 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可
- ② 申し出を受けた登記官が所要の審査をしたうえで、申し出をした相続人の氏名住所等を職権で登記に付記
- ③ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要
- ④ 添付書面は自分が相続人であることがわかる戸籍謄本を提出することで足りる

6. 相続登記義務化制度開始後の登記について

登記申請に大きく3つのパターンがあります。

① 遺言書があるケース

遺言によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記申請を行う。(相続人申告登記の申告でも可)

② 3年以内に遺産分割協議が成立したケース

不動産の所有権の取得を知った日から3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請を行う。それが難しい場合は3年以内に相続人申告登記の申し出(法定相続分での相続登記の申請でも可)を行った上で、遺産分割成立日(死亡日ではない)から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記申請を行う。

③ 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

まずは、3年以内に相続人申告登記の申し出を行う。(法定相続分での相続登記の申請でも可)を行う。その後遺産分割が成立した場合、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行い、成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

7. 相続登記制度以外の見直し

①所有名義人となっている不動産の一覧を、相続人等に証明する制度や、②登記簿上の所有者の住所等が変わった場合に、その申請登記を義務化する制度などが導入されます。これらは、令和8年4月までにスタートします。

8. 最後に

未登記や先代の名義になっている土地などがあれば、今後相続手続きが必要になってきます。また、このような制度があったとしても、相続人が多かったり、親族関係が複雑な場合は遺産分割協議がまとまらず、長期化するおそれもあるため、遺言などで対策をとるのも有効な方法の一つです。

ご不明点や気になる点などございましたら担当者へお問い合わせください。

執筆者 井関 佳奈美