



いつもお世話になっております。今月号の事務所だよりをお届けしますので、ご査収下さいませようお願い申し上げます。

相続された不動産の登記の義務化について

不動産の登記は司法書士さんの仕事ですが、相続税の申告が必要な場合の遺産分割協議書作成は私たち税理士の仕事になります。今回は「所有者不明土地」問題への対策が、スタートしましたので見てみます。

相続登記の義務化は令和6年4月1日からですが、「相続土地国庫帰属制度」は令和5年4月27日から始まっています。相続による不動産の登記を忘れずに！

1. 対策が必須となっている「所有者不明土地」とは？

「所有者不明土地」とは、以下のような状態にある土地のことです。

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地

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

現在、相続の際は所有権を移転する手続き(相続登記)が義務ではありません。そのため、代々受け継いでいる土地が既に亡くなった先祖の名義のままになっていることは珍しくありません。

そのような土地では、災害時の復旧・復興工事等をしたりする際に、請求すべき所有者が登記簿からはわからず、戸籍等を調査しなければならなくなり多額の費用がかかる場合があります。

2. 「所有者不明土地」発生を予防する「相続登記」の申請の義務化

そこで、所有者不明土地発生予防の観点から、**令和6年4月1日**には相続登記の申請が義務化されることとなりました。

制度の施行日又は相続により不動産を取得し3年以内に、正当な理由なく相続登記をしなかった場合、10万円以下の過料が科せられます。

3. 「相続人申告登記」の創設で相続時の手続きが簡単に

相続登記の義務化に合わせて、「相続人申告登記」が創設されます。この制度では、相続が開始したこと、その相続人であることを登記官に申し出ること、申出を行った本人は申請義務を履行したことになります。

相続人が複数いる場合でも、他の相続人の代理申出を含め、単独で申出を行うことができます。必要書類も申出をする本人が相続人であるとわかる書類(戸籍謄本等)のみで、申出の際の資料収集の負担が軽減されます。

相続人申告登記では、申出を行った相続人の氏名・住所等が登記されますが、**持分割合**までは登記されません。

4. 既に長期間にわたって遺産分割が完了していない場合

令和5年4月1日より、相続開始から10年経過後に行う遺産分割については原則として法定相続分又は指定相続分によって画一的に行うこととされました。

5. 相続した土地を手放す「相続土地国庫帰属制度」が開始

土地所有に対する負担感の高まりを背景に、「相続土地国庫帰属制度」が令和5年4月27日から開始されました。この制度では、相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができます。ただし、次の2つの条件があります。

(1) 土地の要件

通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可

(2) 負担金等の支払い

10年分の土地管理費相当額の納付が必要

6. 転居の際は住所変更登記等を忘れずに

令和8年4月までの政令で定める日からは、住所等の変更日から2年以内の住所変更登記等の申請が義務付けられます。正当な理由なく申請を怠った場合は、5万円以下の過料が科されます。

なお、申請義務の実効性を確保するため、申請手続きの簡素化や合理化が図られます。