

経営者のための

銀行交渉術 と最新税務情報



第 137 号

令和 6 年 4 月 25 日 (木)

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江 4 丁目 11 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

■ 相続登記の義務化について ■

土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地が発生し、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、周辺環境悪化や民間の土地取引・公共事業の実施等において深刻な問題を引き起こしており、その対策が課題とされてきました。

このような状況を見直す必要があり、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、令和 3 年 4 月 21 日、第 204 回国会において、「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立しました。

相続登記の義務化は、令和 6 年 4 月 1 日から始まります。

ただし、令和 6 年 4 月 1 日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象になり、令和 9 年 3 月 31 日までに 相続登記する必要があります。

相続登記の義務化は、相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から 3 年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になります。

正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10 万円以下の過料が科される可能性があります。

遺産分割で不動産を取得した場合も、遺産分割から 3 年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をする必要があります。

義務化の対象となるのは、相続により取得したことを知った不動産(土地・建物)が義務の対象です。

遺産分割が成立した場合や、亡くなった方から相続人に対して遺贈をした場合等も対象になります。

遺産分割協議がまとまりそうもないケースにおいて、法定相続登記を一旦申請するには、手間とコストがかかります。

そこで、遺産分割協議がまとまらず速やかに相続登記をできない場合には、相続人であることを申告すれば相続登記をする義務は免れる制度(相続人申告登記)が令和 6 年 4 月 1 日より設けられます。

相続人申告登記とは、法務局(登記官)に対して、対象となる不動産を特定したうえで、「所有権の登記名義人に相続が発生したこと」及び「相続人であること」を申し出ること、登記官の職権で申告をしたものの氏名・住所などを登記簿に記録できる制度です。

申出をした相続人についてのみ、相続登記の義務を履行したものとみなされます。

相続人の全員が義務を履行したとみなされるには、相続人全員がそれぞれ申出をする必要があります。

過料が科される場合の流れですが、登記官が義務違反を把握した場合、義務違反者に登記をするよう催告し、催告書に記載された期限内に登記がされない場合、登記官は裁判所に対してその申請義務違反を通知します。

通知を受けた裁判所において、要件に該当するか否かを判断し、過料を科する旨の裁判が行われます。

(出典 税務懇話会)