

不動産をお持ちの方必読!

2024年 4月1日からスタート! 相続登記の 義務化に備える

2024(令和6)年4月1日から、相続登記の申請が義務化されます。
そこで今回は、相続登記の申請の義務化に向けて賃貸オーナーさんが
やっておくべきことを、税理士の高原誠さんに伺いました。

監修 税理士 高原 誠さん (たかはら まこと)



フジ総合グループ副代表・税理士
東京都出身。平成17年 税理士登録、平成18年 フジ相続税理士法人設立。相続に特化した専門事務所の代表税理士として、不動産評価部門の株式会社フジ総合鑑定とともに、年間約950件以上の相続税申告・減額・還付案件に携わる。
不動産・保険等への造詣を生かした相続実務に定評があり、プレジデントや週刊女性など各種媒体への寄稿・取材協力も多数行う。平成26年1月に藤宮浩(フジ総合グループ 代表)との共著となる初の単行本「あなたの相続税は戻ってきます」(現代書林)を出版。平成27年7月に第2弾となる「日本一前向きな相続対策の本」(現代書林)を出版。平成30年4月に第3弾となる「相続税を納め過ぎないための土地評価の本」(現代書林)を出版。



まずは不動産の洗い出しを! 相続税については税理士に相談

ここからは、相続登記の申請の義務化に備えてやっておきたいことを紹介します。

不動産の洗い出しをする

まずは、賃貸物件をはじめとする所有不動産の洗い出しを行います。市区町村から郵送される固定資産税

ポイント② 正当な理由なく義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となる

過料とは罰金のことです。3年以内に申請せず、それが発覚した場合は、10万円以下の過料を払わなくてはなりません。正当な理由とはたとえば、相続人の生死や消息が不明で申請できないケース
・相続登記を放置したために相続人が多数に上り、把握に時間がかかるケースなどが考えられます。
遺産分割の成立が間に合わないといったケースは、右記の「正当な理由」には当たりません。ただし、新しく設けられた「相続人申告登記」をすることで、相続登記の申請義務を履行したものと認められます。

ポイント③ 2024年4月1日以前の相続も、相続登記の申請の義務化の対象になる

所有者が亡くなっているにも関わらず、名義を相続人に変更していない不動産はありませんか? 2024年4月1日以前に発生した相続についても今回の義務化の対象となり、原則として、2024年4月1日から3年以内に申請しなければ、10万円以下の過料に処されます。
ただし、法改正後にはじめて親が不動産を所有していたことを知ったというような場合は、「2024年4月1日から3年以内」ではなく、「不動産の相続をはじめ知った日から3年以内」に申請すれば大丈夫です。

相続登記の申請の義務化 その背景にある社会問題とは?

相続登記とは、土地や建物といった不動産の所有者が亡くなった際に、その不動産の名義を相続人に変更することをいいます。相続登記をすることで、相続人がその不動産の所有者であることを証明できます。

しかしこれまで、相続登記の期限については法的な定めがありませんでした。結果として、所有者がわからない土地が全国に増えています。所有者不明の土地は、行政であっても勝手に活用することはできません。そのため、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まないという問題が生じています。

義務化に備えて 押さえておきたいポイント

相続登記の申請の義務化について、押さえておきたいポイントは3つです。

ポイント① 相続(遺言も含む)によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない

す。管理されずに荒れた土地が、隣接する土地に悪影響をおよぼすケースもあります。

全国における所有者不明土地は、九州本島の面積を上回るといわれており、社会問題となっています。そこで、所有者不明土地の解消に向けて不動産登記制度の見直しが行われ、2024年4月1日より、相続登記の申請が義務化されることになったのです。



今回の見直しにより、申請期限は3年以内となりました。また、遺産分割協議の成立により不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請をしなければいけません。

寄帳」を取得して確認することです。不動産の洗い出しにより相続登記が済んでいない不動産が見つかったら、すみやかに申請しましょう。また、2026年4月までに、住所等の変更登記の申請が義務化される予定です。旧姓や旧住所で登記している場合は、あわせて変更登記の申請もしておくといでしょう。

この機会に費用対効果を考える

今回の法改正は、不動産相続について考えるよい機会だと私は捉えています。相続登記をする際は、登録免許税を支払う必要があります。また、不動産相続には、多くの場合、相続税が課されます。ですから、賃貸オーナーさんとそのご家族はこのタイミングで、「現在所有している賃貸物件にどれくらいの資産価値があるのか」「このまま相続したほうがよいのか」「相続する場合には相続税がどれくらいかかるのか」といった問題について、ぜひ一度検討してみてください。

なお、相続登記の申請は、一般の方でも可能です。法務局が受付している予約制の無料相談を利用してもいいでしょう。不動産を多数お持ちの方や、手続きをする時間がとれない方は、司法書士に依頼するという方法もあります。一方、相続税の申告・対策・土地評価・不動産鑑定評価に関しては、その分

野の知識と経験が豊富な税理士・不動産鑑定士に相談することをおすすめします。相続と不動産のどちらにも精通したパートナーを選ぶことが、円満な相続と、相続税の節税につながります。

相続登記の申請をしないと……

2024年4月1日以降、10万円以下の過料が求められる可能性があります。
不動産の売却・利用・活用などができなくなる可能性があります。
不動産を担保とした融資を受けられない可能性があります。
何代にもわたって相続登記を放置していると相続関係が複雑化し、申請に非常な手間と時間がかかる可能性があります。

「相続対策・不動産活用」に関するご質問・ご相談は
お気軽に下記までお問い合わせください。

Tel.0120-95-4834

「静岡ガス オーナーズ・エクスプレスを見た」とお伝えください。
フジ相続税理士法人 / 株式会社フジ総合鑑定
[フジ総合グループ]



東京都新宿区新宿2-1-9
JESCO新宿御苑ビル 2F・9F(総合受付)
受付/9:00~18:00
定休日/土曜・日曜・祝日(面談は応相談)