

明日へのネットワーク

2024年（令和6年）新年号（98号）



A S N E T
Communications



いよいよ「相続登記の義務化」が開始されます。

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願いいたします。

既に何回かご案内しているとおり、相続登記の義務化がいよいよ今年**の4月1日**開始します。義務化により、**10万円以下の過料**が課されることがあるという記事はあちこちで見られます。

ここでは、実務上、何かの変化はあるのか、相続が開始した人はどのような対策をすればよいのかを実務家の一員としてお話しします。

まず、相続登記の義務化の法律が決まり、施行日が決まってから以降、**相続登記に変化が見られます**。どのような変化かということ、今までは、「相続登記は任意で行うもの」「放置すると複雑になるからなるべく早めにしたほうが良い。」と考えられていたものが、「相続登記はできる限り早くやらなければならない。」「放置はダメ、相続の関係者に話さなければ。」となりました。

もちろん遺産分割協議という話し合いなので一方的に結論を押し付けることはできませんが、話し合いしあえば着地点が見つかるケースが多くみられます。

まずは、相続人間で遺産分割の協議をするという共通の認識を持つことが必要かと思えます。

相続財産の評価の仕方や分割の困難なケースもたくさんあります。相続人だけでは合意ができないことを考え、司法書士や税理士、弁護士などの専門的な知識を有する専門家を交えて遺産分割協議をすれば、より解決に近づくと思えます。

相談は初回無料のところがあります。当事務所がそうです。

また、定期的に**無料相談会**を開催している市町村がありますし、個人事務所でも定期的に無料相談会を開いているところもあります。当事務所も3ヶ月に一度開催しています（この事務所報の最後のページに日程が書かれています。）

まずは、一度、当事務所にお電話ください。

お待ちしております。

令和6年1月

司法書士法人アスネット 代表社員・司法書士 寺町敏美



★相続登記の義務化がスタートします（本年4月から）再掲★



相続登記がされないこと等により、所有者不明土地が増加している現状

※所有者不明土地とは・・・

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付かない土地

所有者不明土地の割合：国全体の土地の22%（H29 国交省調査）

その原因：相続登記の未了66% 住所変更登記の未了34%

⇒公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの土地の利用を阻害



背景

○相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない

○都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化→土地を利用したいというニーズも低下

○遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加
⇒高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれがあり、所有者不明土地問題の解決は喫緊の課題となっている。

相続登記の申請の義務化

- 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年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 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。

問題点

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる。
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要となる。（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）

相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける。

- ①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を、申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなす。（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
- 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記する。
⇒ 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することができる。

- ▶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できる。(他の相続人の分も含めた代理申出も可)
- ▶法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要となる。
添付書面としては、申出をする相続人自身が被相続人(所有権の登記名義人)の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる。
(資料収集の負担が軽減される)

【相続人がすべき登記申請の内容】

- 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出(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ら、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う。
 - その後遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務とならない。
- 3年以内に遺産分割が成立したケース
 - 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
 - それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出(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の申請を行う。
- 遺言書があったケース
 - 遺言(特定財産承継遺言又は遺贈)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の申請(相続人申告登記の申告でも可)を行う。

相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

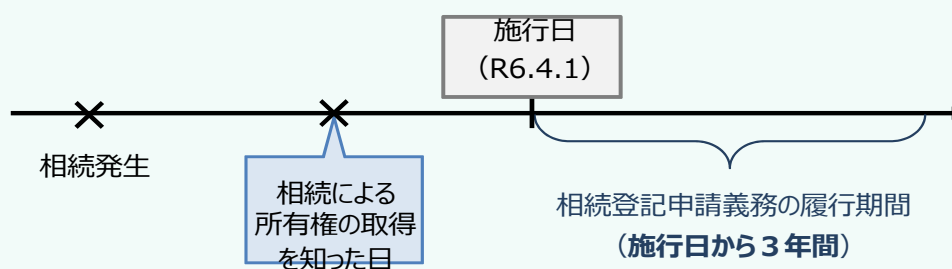
- 施行日(令和6年4月1日)前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮される。
具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間(3年間)がスタートする。

相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

相続登記の申請の義務化関係

R6.4.1
施行

＜施行日前に相続が発生していたケース＞【改正法附則第5条第6項】



『無料相談会』開催のお知らせ

当法人にて休日無料相談会を下記のとおり開催します。
事前予約制のため、希望される方は、当方へ電話又はメールにてご予約ください。
また、お知り合いの方で相談会参加ご希望の方がおられましたら、お気軽にご連絡下さい。

開催日： 令和6年1月27日（土曜日）
場 所： 司法書士法人アスネット 事務所
時 間： 各回最大50分

- ① 午前10時～ ② 午前11時～ ③ 午後1時～
④ 午後2時～ ⑤ 午後3時～ ⑥ 午後4時～



◇司法書士

相続に関する法律問題、遺言、成年後見、不動産登記全般 など

NPO 法人不動産の承継を成功させる会セミナーの紹介

所有者不明土地問題を契機に NPO 法人不動産の承継を成功させる会を令和2年1月に発足させました。所有者不明土地問題だけでなく不明相続人問題、空き家対策、共有土地などの諸問題につき専門家を交え、組織として解決法を提示します。年4回セミナーを開催し、トピックスな話題を分かりやすく解説しています。参加方法は、NPO 法人ホームページ <https://www.f-shokei.or.jp> をご覧ください。お待ちしております。



☆ NPO法人不動産の承継を成功させる会 不動産承継セミナー開催 ☆

次回予定は 2月17日(土)14:00～16:40 名古屋国際センター3F 第1研修室にて。

『講演1 終活ノート(エンディングノート)のススメ』

『講演2 空き家のあれこれ』

発行者 〒464-0821 名古屋市千種区末盛通五丁目13番地 本山駅すぐ上



司法書士法人アスネット

司法書士 寺 町 敏 美 (代表特定社員)
司法書士 山 田 桂 (代表特定社員)
司法書士 寺 町 紘 人 (特定社員)

TEL 052-762-5064 FAX 052-762-5079

E-mail tsm-tera@gol.com

ホームページ <http://www.asnet-gr.com>