

令和4年秋号

相続登記制度の義務化

令和6年4月からスタート

相続登記制度の義務化が始まります

所有者不明土地の解消に向けて民法の改正が行われ、相続土地国庫帰属法が成立しました。

その中で、相続登記制度についても、令和6年4月1日から正式に義務化され、義務に違反した場合には罰金が科せられるようになります。今回は一足先に、その内容について詳しく解説していきます。

目次

1. 相続登記はなぜ必要なのか？
2. 相続登記の申請義務についての新ルール
3. 相続人申告登記とは？
4. 相続登記義務化に関する経過措置
5. 登録免許税の免税措置について

相続登記はなぜ必要なのか？

これまで相続登記の申請は任意とされていたため、所有者が亡くなっても登記がされないケースが多く、持ち主が不明な土地が全国で増加しています。今後、所有者不明土地の発生を予防するために、**令和6年4月1日から、相続登記が義務化**されることになりました。

相続登記の申請義務についての新ルール

①基本的ルール

相続（遺言も含みます）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こととされました。

※「**被相続人が死亡した日から3年以内**」ではありませんので、不動産を取得したことを知らなければ、3年の期間はスタートしません。

②遺産分割が成立した時の追加的ルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、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を申請しなければならないこととされました。

※①、②ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、**10万円以下の過料の対象**となります。

相続人申告登記とは？

相続登記をするためには、全ての相続人を把握するための戸籍謄本等を提出する必要があり、資料収集の手間が大変です。そこで、簡単に相続登記の申請義務を履行することができる仕組みとして新たに設けられたのが、この相続人申告登記です（**従来の相続登記とは全く異なるものです**）。

相続人申告登記は、自分の戸籍謄本だけ用意すれば、相続人一人で登記することができます。

ただし、いずれにしても、最終的には相続登記をしなければなりませんので、必ずしもこの相続人申告登記を行わなければいけないわけではありません。

【3年以内に遺産分割が成立する場合】

従来通り、相続登記をすれば、相続人申告登記は必要ありません。

登記費用も2回分かかりますし、あえて「相続人申告登記」+「遺産分割の内容を踏まえた相続登記」をする必要はありません。

【3年以内に遺産分割が成立しない場合】

登記申請義務を果たすために、**いったん「相続人申告登記」を行っておく必要があります。**

この場合は、遺産分割成立後に、改めて「遺産分割の内容を踏まえた相続登記」を行います。

相続登記義務化に関する経過措置

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ま
す。心配なのは、既に相続から 3 年を経過している場合の取扱いですが、これについては経過措置が
設けられており、令和 6 年 4 月 1 日から 3 年以内、つまり令和 9 年 3 月 31 日までに登記すれば問
題ありません。

登録免許税の免税措置について

1.相続により土地を取得した個人が相続登記をしないで死亡した場合の免税措置

相続登記をすると、固定資産税評価額の 0.4%の登録免許税がかかりますが、現在は相続登記を促進
するために、登録免許税の免税措置が設けられています(対象は土地のみ、建物は対象外)。

相続等により土地の所有権を取得した個人が、その土地の相続登記をする前に死亡した場合には、**令
和 7 年 3 月 31 日までに**、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするための登記
については、**登録免許税が免税**となります。

下記の図でいうと、「祖父 A から父 B」への相続登記が免税措置の対象となります。なお、「父
B から自分 C」への相続については、免税措置の対象とはなりません。



(出典:相続登記に係る登録免許税の免税措置について(法務省) <https://www.moj.go.jp/content/001370027.pdf>)

2.少額の土地を相続により取得した場合の免税措置

個人が、令和 7 年 3 月 31 日までに相続登記をする場合、その土地の固定資産税評価額が 100 万円以
下であるときは、0.4%の登録免許税が免税となります(建物は対象外)。

従来は 10 万とされていた金額が 100 万に引き上げられ、適用対象も全国の土地に拡大されました。

<まとめ>

【過去の相続登記をしていない場合】	令和 9 年 3 月 31 日までに登記
【登録免許税を免税にしたい場合】	令和 7 年 3 月 31 日までに登記 (ただし 1 次相続の土地のみ)
【新設された相続人申告登記】	無理にする必要はありません

会社概要

会社名	M^{oney}-C マネーコンシェルジュ 税理士法人	Bs 会社売るなら、ビジサク！ ビジネスサクセッション株式会社
代表	今村 仁	
所在地	〒530-0054 大阪府大阪市北区南森町 2-1-29 三井住友銀行南森町ビル 3F	〒107-0052 東京都港区赤坂 8-13-19 インペリアル赤坂 1 番館 512 号
電話番号	06-6450-6990	03-6455-4275
FAX番号	06-6450-6991	03-6455-4276
メールアドレス	info@money-c.com	info@business-s.jp
ホームページ	https://www.money-c.com https://sogyo5.money-c.com https://chosa.money-c.com https://kessan.money-c.com https://tsubo.money-c.com	https://www.business-s.jp
営業日	月～金 9:00～17:30	
休業日	土・日・祝日	
人数	9人 (税理士3人、グループ全体)	
資本金	2,000万円 (グループ全体)	
設立	2003年	2007年
業務内容	税務会計業務全般 (電子申告対応) / 記帳代行業務 / 給与計算代行業務 / 経営コンサルティング業務 / 経営分析・事業計画作成支援業務 / 新規開業支援業務 / 節税及び金融機関対策業務 / 経理の合理化支援業務 / 自計化支援業務 / 会計ソフト導入・運用支援業務 / 相続贈与申告・対策業務 / 事業承継支援業務 / 相続名義変更支援業務 / 税務調査対応業務 / IPO 支援業務 / M&A 支援業務 / セミナー講師業務 / 執筆業務 ◎『認定経営革新等支援機関』に認定	M&A に関する仲介、斡旋、アドバイザー業務 企業及び事業の再生、再構築に関するアドバイザー業務 MBO 支援業務 企業、事業のデューデリジェンス業務 事業承継全般のコンサルティング業務 セミナー業務・執筆業務など
決算期	12月	12月
取引銀行	三井住友銀行 南森町支店	三井住友銀行 赤坂支店
ネットワーク	株式会社オールアバウト「節税対策」公式ガイド / 株式会社日本 M&A センター「ビジネスサクセッション」 / NPO 法人相続アドバイザー協議会 上級アドバイザー / ビジネス会計人クラブ (BAC) 会員 / 日本ファイナンシャルプランナーズ協会 / 株式会社ミロク情報サービス / 積水ハウス株式会社 / 大阪商工会議所北支部 / 積和不動産関西株式会社 / 相続名義変更アドバイザー事務所 / 宝印刷株式会社 / フジ住宅株式会社 / 株式会社オンデック / 大和ハウス工業株式会社 その他、司法書士・社会保険労務士・弁護士・行政書士など	
アクセス	 <p>地下鉄：大阪メトロ谷町線・堺筋線「南森町駅」①出口を出てすぐ JR：東西線「大阪天満宮駅」①出口を出てすぐ 車：阪神高速「南森町」下車すぐ</p>	 <p>地下鉄：東京メトロ千代田線「乃木坂駅」①出口徒歩5分「赤坂駅」②出口徒歩8分 東京メトロ銀座線・半蔵門線・都営大江戸線「青山一丁目駅」②北出口徒歩10分 東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木駅」②出口徒歩10分</p>