

待ったなし!

「相続登記の義務化」で 私たちはどうなるの?!

今回は今どき相続セミナー、「待ったなし!」相続登記の義務化で私たちはどうなるの?と題して講演いただきます。講師は、行政書士法人ORCA(オルカ)の松本博先生にお願いしています。昨年度は年間1万件の相続に関する相談を受けておられる、相続のスペシャリストです。松本先生より新しく始まる制度について詳しく伺っていきます。



聞き手
フリーアナウンサー
本池 亜依さん

講師
行政書士法人ORCA
行政書士松本 博さん

いざという時に焦らないためにも 前もった準備と行動が 大切になります

相続の放置はデメリットしかありません。早めに相続手続きをしておくことが大切です。

相続した不要な土地を国が引き取ってくれる制度を上手く利用して、手放すことも検討してください。

相続手続きは大変な労力を要します。お一人で悩まず専門家に相談ください。

本池：今年の4月1日より相続登記の申請が義務化されると聞きました。先祖代々住んでいる自分の家の土地が、一体誰の名義なのか分からないし、相続登記なんてしたことないし、不安な方もいらっしゃるのではないのでしょうか?今まではしなくてもなんの罰則もありませんでした。

Q そもそもなぜ相続登記が義務になったのですか?

松本：相続登記がされていないために、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、放置された「空き家」が増えるなど、深刻な社会問題になっていきました。これを解消するため、相続登記が義務化されることになりました。

本池：では4月1日になったらすぐに登記が必要なんですか? 猶予期間や罰則などもあるのでしょうか?

松本：不動産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義務になります。また正当な理由が無いのに相続登記をしない場合は、10万円以下の過料が科される場合があります。

本池：どういった不動産が対象になるのでしょうか? 先祖代々住んでいる土地も対象ということでしょうか?

松本：令和6年4月1日より前に発生した不動産についても対象になります。何世代も

行したことになりますが、残りの2名については履行したことにはなりません。

本池：相続人がたくさんいた場合は話がまとまるのにも時間がかかり、うまくいかない場合もありそうですね? この登記をしておけば義務を履行したという状態になるんですね。義務は果たせますが、実際の土地の取り扱いなどについては相続人の方向士で話し合う必要がありそうですね。

Q 令和5年4月から始まった「相続土地国庫帰属制度」とはどんな制度でしょうか?

松本：簡単に言うと、相続した土地で利用しない土地を手放すことが出来ます。申請の条件は、「相続人であること」、「相続または遺贈(遺言による贈与)により、土地または土地の共有持分を取得したこと」となります。

従って、土地または土地の共有持分の遺贈を受けた人でも、相続人でなければ相続土地の国庫帰属は申請できません。ただし例外的に、相続人が相続または遺贈により土地の共有持分を取得した場合、その相続人と共同であれば、ほかの共有者も土地の国庫帰属を申請できます(法2条2項)。

また、「申請できる土地」については、細かく要件が定められています。例えば建物や工作物がある、土壌汚染や埋設物がある、危険な崖がある、通路になっていて他人が通るなどこれらは「不可」です。「負担金※10年分の土地管理費相当額(20万円以上)+審査手数料」も発生します。

前の名義人の不動産がある場合、相続人が多数になり、権利関係が複雑になります。そういったケースでは、話し合いを進めることが困難になります。

Q 手続きが難しそうですが、実際どうなのでしょう?

松本：相続人が2〜3人で関係が良好なうちは問題ないのですが、何世代も放置された相続は人数が多数になり、相続人の確定作業(戸籍を取る)だけでも数か月単位でかかります。また全員から同意を取ることが困難になります。出来る限り早めに取り掛かることが大切です。

Q 相続人の一人が亡くなっていた場合など、どうすればいいのでしょうか?

松本：「相続人申告登記」が新設されます。これは相続人が多数、遺産分割協議がまとまらない等、相続登記をしたくても困難な場合、この制度を利用して、不動産の所有者(登記名義人)について相続が開始したこと、自分が相続人であることを法務局に申し出れば、それで相続登記義務を履行したことになります。ただし所有権が移転したわけではないので、売買等は出来ません。

この「相続人申告登記」は、相続人が複数いる場合でも単独で申し出ることができ、申出をした相続人のみが義務を履行したことになります。

例えば、相続人5名のうち3名がこの申出を行った場合には、その3名は登記義務を履

本池：要件もいろいろありますし負担金も少額ではないので、かなり難しそうではありますね。土地のことは難しいし、わからないことが多いので後回しにしているという方も多いたと思います。ちゃんとしておかなければいけませんね。大切なことですので、一人で悩まず、ご家族や専門家に相談して必要であればきちんと手続きをしたいですね。

分からなくても まずはご相談ください

葬仙では、事前相談・葬儀はもちろん、トータルサポートとして専属のメモリアルアドバイザーが、葬儀後事務手続き、遺品整理、様々な買取事業などをお手伝いします。また、相続専門の士業の先生方と連携し、しっかりサポートいたします。

CHECK セミナー全編は動画で公開中!

このオンラインセミナーの模様をYouTubeにアップロードしました。すべての内容をご覧になりたい方は、こちらのQRコードからアクセスして動画をご覧ください。