あすなろ通信

008号

相続のあんなことやこんなこと、お伝えします！！

発行者：あすなろ相続支援センター
発行日：令和3年11月10日
〒702-8027 岡山市南区芳泉4丁目1-5
フリーアクセス ：0800-200-6200
E-mail：info@asunarosouzoku.com
URL　：http://asunarosouzoku.com

不動産を相続したとき

相続で不動産を受け継いだ時、考えられる手続きは、相続税の申告、準確定申告、名義の変更です。

◎**相続税の申告**・・・相続の開始があったことを知った日の翌日から**10ヶ月以内**

◎**準確定申告**・・・相続の開始があったことを知った日の翌日から**4ヶ月以内**

◎**不動産の名義変更**・・・**法務局への変更登記**、現在は期限はありません。

（2024年施行で、相続後3年以内に相続登記が義務化され、義務を怠った場合は過料がかされることが予定されています。）

不動産の名義変更で、よく混同されるのが、**固定資産税の納税者変更**（**市町村役場**にて行うもの）で、固定資産税の納税者を変更したことで、「名義変更をした」と勘違いされている方も多くいらっしゃるようなので注意が必要です。

不動産の登記とは

登記とは、**その土地が誰のものなのかを法律的な意味で明らかにする手段**です。

所有権移転登記は、法務局に出向いて自分で登記手続きを行う、または、司法書士に依頼し手続きをしてもらいます。

登記には、不動産の評価額の約0.4%の**登録免許税**がかかります。また、**書類をそろえるための費用**も必要になります。手続きを司法書士に依頼するとなるとさらに費用がかかります。

ご親族がお亡くなりになって、法要を済ませ、諸手続・相続・税務申告等々、短期間のうちに、様々なことを行わなくてはならないため、不動産登記まで気が回らなかったり、費用がかかるため億劫になって断念されている方もいらっしゃるようです。

不動産を相続、登記をしなかったときのデメリット

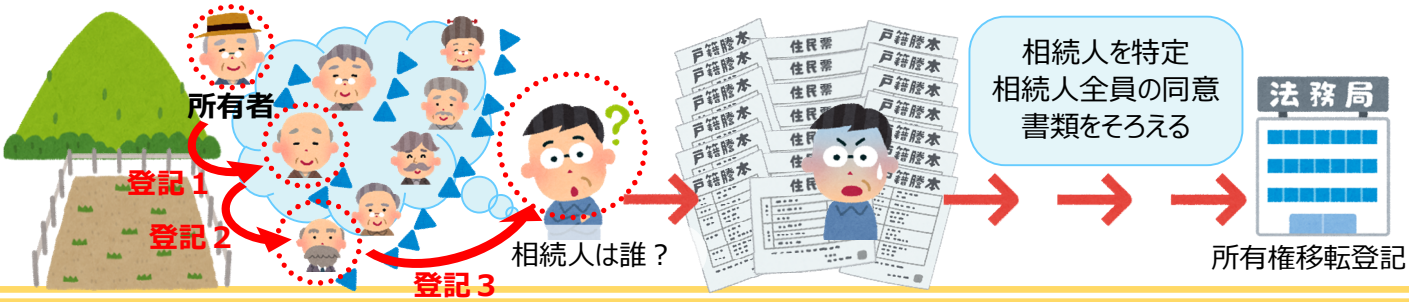
もし、不動産の相続して登記していなかった場合、どのようなことが考えられるでしょうか。

1．売却できない、有効活用ができない、建替える際の借入ができない

2．代替わり(数次相続)を重ねると、相続人がどんどん増え、いざ登記をしようとすると手続きが大変煩雑になる

名義人の出生～死亡の戸籍謄本を取得する→相続人全員を特定する→相続人全員に同意を得る→登記する

この手順を代替わりの数だけ行うには相当な労力とお金がかかり、子孫に先送りにすればするほど煩雑になってしまいます。



相続登記が義務化されます

法務省の調査(平成29年：全国10か所、約10万筆)において、最後に所有権の登記がなされてから50年以上経過しているものが大都市地域では6.6%、中小都市・中山間地域では26.6%であることが分かりました。(参考資料：法務省HPより)
未登記のまま代替わりを繰り返したため所有者がわからない、所有者が判明しても連絡がとれない、というケースが増えています。このような所有者不明の土地が多発しないように、登記が義務化されることになったようです。

2024年度に施行される変更点(予定)

●相続登記の義務化

相続があったこと、自らが所有者になったことを知った日から、**3年以内に相続登記が義務付けられる。**
【罰則】「正当な理由なく」相続登記の申請をしなかった場合は、**10万円以下の過料**に処せられる。

●相続人申告登記

相続登記が間に合わない等の場合は、登記義務を負った者が、**3か月以内**に不動産の所在する法務局に「不動産の相続人」であることを申出し、登記官が、職権で**その者の氏名や住所などを登記記録に付記**することで、登記義務を履行したものとみなします。
後に遺産分割によって、不動産を取得した者は、**遺産分割から3年以内に登記**をしなければなりません。

●土地所有権放棄の制度化

相続人が、相続した土地の所有権を放棄、国庫に帰属させることについて、法務大臣に承認を求めることができる

《下記の条件を満たすことが要件》
・土地の上に建物がない　・土壌汚染がない　・境界に争いがない
・土地に担保権、私用収益を目的とする権利が設定されていない　など
詳細は＜法務省のHP「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」＞に記載

まだ詳細は決まっていませんが、2024年度以降の相続だけでなく、「それ以前に相続があった未登記の不動産」についても義務化される点には注意が必要です。もし、未登記の不動産にお心当たりがありましたら、一度、登記事項証明書を確認してみることをお勧めします。

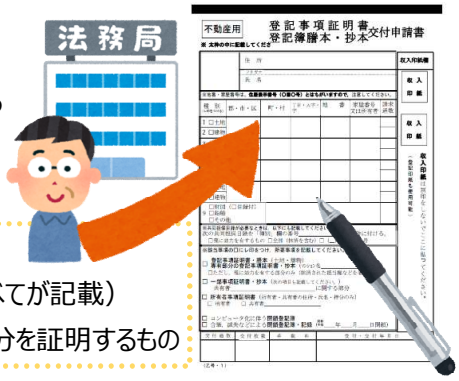
登記事項証明書（登記簿謄本）を取得する

登記事項証明書は法務局で取得します。最寄りの**法務局の窓口**、**郵送**または**オンライン**で取得する方法があります。

【法務局の窓口で取得する方法】

1. 登記事項証明書（不動産用）交付申請書に
   ご自分の**住所氏名**を記載、調べる土地・建物の**地番、家屋番号**を記載する
2. 受付窓口に申請書を提出、必要な金額の収入印紙を購入して待つ

料金は、謄本1筆につき600円（オンライン取得は480～500円）です。



登記事項証明書・謄本 ・・・ 登記簿に記載されているすべてが記載されているもの
（権利変動等や抹消された履歴、経緯も含めてすべてが記載）

一部事項証明書・抄本 ・・・ 現在事項等、登記簿に記載されている必要な一部分を証明するもの

ご心配なことがありましたら、ご連絡ください。お手伝いさせていただきます。

女性の専門家による相続手続き支援
あすなろ相続支援センター
〒702-8027
岡山市南区芳泉４丁目1-5（福田好子税理士事務所内）
FREE フリーアクセス ひかりワイド：0800-200-6200
E-mail：info@asunarosouzoku.com
ＵＲＬ：http://asunarosouzoku.com
あすなろ相続 検索

税理士による無料相談 実施中!!
毎月　第1火曜日 60分　**要予約**
場所　福田好子税理士事務所
ご予約はお電話で!!
☎ 086-261-2331