信頼できる相続・贈与に詳しい

相続税理士50選

Vol.20

土地の所有者が第三者に所有権を主張するためには登記が必要だ。しかし登記は義務ではないため、特に相続で取得した土地の場合、所有権移転登記がされていないケースが珍しくなく、その結果、所有者不明の土地が生じて社会問題化している。そこで、相続で取得した土地の登記を義務付ける不動産登記法の改正が行われた。

日経電子版連動広告企画 http://ps.nikkei.co.jp/souzokuzeirishi/index.html

所有者不明の土地の解消を目指す関連法が成立
相続で取得した土地の登記が義務化される

相続登記が行われず所有者不明の土地に

亡くなった人が保有していた財産は、相続人が相続して引き継ぐことになる。相続財産のうち、金額ベースで最も多くを占めるのが土地だ。土地を相続した人は、法務局で不動産の所有権移転登記を行い自分の名義に書き換えることで、その土地の所有者となる。

だが所有権移転登記には亡くなった人や相続人全員の戸籍謄本などさまざまな書類が必要なうえ、登録免許税という手数料がかかる。登記は義務ではないので、所有権移転登記に手間とお金をかけたくないと思う人がいても不思議ではない。

相続による所有権移転登記をしていない土地は、相続人全員が共有する形になり、単独で売却したり貸したりすることができない。共有者が亡くなるとその相続人が新たな共有者となって共有者が次第に増え、その土地を利用することがますます難しくなり、放置されることにつながる。

登記されずに登記簿で所有者が確認できない土地の面積は日本全体の約2割にのぼる。

相続後3年以内の登記が義務付けに

所有者不明の土地は公共工事や再開発、災害対策などの妨げとなり、その上にある空き家の処分もできない。だが、所有者を探したり共有者の同意を取ったりするのには膨大なコストがかかる。

そこで、相続した土地の登記を義務付ける不動産登記法等の改正案が4月に可決され、24年ごろまでに施行されることとなった。

改正法は、相続で土地・建物を取得した場合、相続から3年以内に所有権移転登記をすることを義務付けており、登記を行わなかった場合は10万円以下の過料が課せられる。

同時に、所有権移転登記を簡便にするために、相続人が複数いる場合でも、その土地を相続する相続人が申し出れば登記できる制度も導入される。

さらに、利用する予定のない土地については放棄することを認め、建物が建っておらず土壌汚染がなく担保になっていないなどの条件を満たした土地は、国に納めることができるようになる。

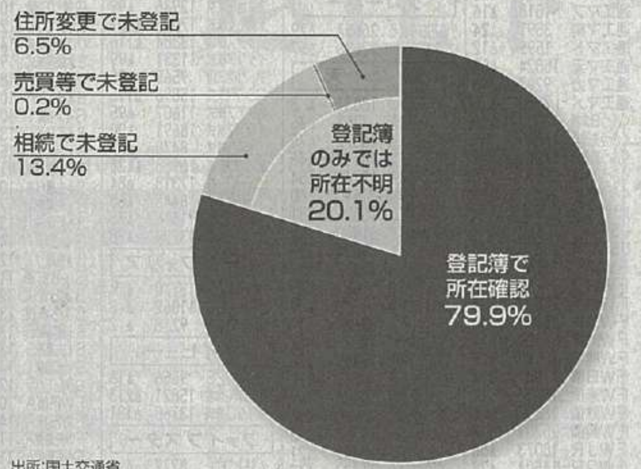
登録免許税の免税措置を活用

登記が義務付けられるのは改正法施行後に起こる相続が対象だが、現状で相続登記をしていない土地があったら、今のうちに登記しておくのが望ましい。

相続登記をしないうちに相続人が亡くなった場合、登記の際、2回分の登録免許税がかかるが、22年3月末までは1回分が免除される。例えば、祖父から父が相続した土地を子が相続する場合、祖父から父、父から子への2回の登記が必要だが、祖父から父への登記については登録免許税がかからない。この制度を使って登記をすませておくとよい。

すでに共有になっている土地や、誰が相続するか決まらず放置されている土地などがあったら、相続に詳しい税理士に相談して、早めに対策をとっておきたい。

土地所有者等に関する調査結果



出所：国土交通省
「平成28年度 地籍調査における土地所有等に関する調査」を基に作成

広　告

企画制作・お問合せ先
日経エージェンシー
TEL.03-5259-5430

高野総合グループ
税理士法人
TSK 高野総合会計事務所

お客様との「信頼・信用・信義」を重んじ、50名以上の税理士・公認会計士が毎年500件以上の案件に従事しています。

税理士法人 高野総合会計事務所

[本部]103-0027 東京都中央区日本橋2-1-3 アーバンネット日本橋二丁目ビル3階
TEL.03-4574-6688　http://www.takanosogo.com/
[所属]東京税理士会 日本橋支部　[法人番号]第2134号　[代表]高野 角司

クロスボーダーの相続・事業承継案件についても国内案件同様、世界150カ国以上のグローバルネットワークおよびEY弁護士法人を含む国内ネットワークを通じて、ワンストップで対応します。

EY Building a better working world

EY税理士法人

[本部] 〒100-0006 東京都千代田区有楽町1-1-2 東京ミッドタウン日比谷 日比谷三井タワー
TEL.03-3506-2411　https://www.ey.com/ja_jp/tax
[所属]東京税理士会 麹町支部　[法人番号]第213号　[代表]鯨名 和博

ランドマーク税理士法人
Landmark Licensed Tax Accountant's Co.

【相続税に関する相談19,000件超、申告5,000件超の圧倒的な実績】
神奈川・東京・埼玉の13店舗を中心に、全国対応中！

ランドマーク税理士法人グループ

[本部]〒220-8137 神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー 37階
TEL.0120-48-7271　https://www.landmark-tax.com
[所属]東京地方税理士会 横浜中央支部　[法人番号]第1606号　[代表]清田 幸弘

国内外のネットワークを駆使し、常にクライアント目線で、事業承継・資産税問題のほかクロスボーダー環境下の複雑な資産承継・相続問題への対応も支援します。

pwc

PwC税理士法人

[本部] 〒100-0004 東京都千代田区大手町1-2-1 Otemachi Oneタワー
TEL.03-6257-0600　http://www.pwc.com/jp/ja/tax
[所属]東京税理士会 麹町支部　[法人番号]第28号　[部門代表]小林 和也

相続税申告件数累計15,000件超で日本最大級。土地評価に強く、初回無料で専門家へ相談できます。Webサービス「相続のせんせい」では、無料で概算税額を入手できます。

Legacy
税理士法人 レガシィ

税理士法人レガシィ

[本部] 〒100-6806 東京都千代田区大手町1-3-1 JAビル
TEL.0120-501-725　http://legacy.ne.jp
[所属]東京税理士会 麹町支部　[法人番号]第378号　[代表]天野 隆

多くの税理士の悩み『小規模宅地の特例・土地評価・空家譲渡特例・配偶者居住権は難しいね。』相続専門38年以上『小規模宅地特例と土地評価』専門として、累計31冊の書籍出版。
『配偶者居住権のすべて』6月出版

税理士法人 安心資産税会計

[本部] 〒115-0045 東京都北区赤羽1-52-10 NS2ビル5階
TEL.0120-430-506　http://www.souzoku-ansinkaikei.com/
[所属]東京税理士会 王子支部　[法人番号]第1812号　[代表]高橋 安志

「日本から争族を無くし、笑顔相続を増やす！」それが、HOPのミッションです。亡くなった後、残された家族が骨肉の争いをしていたら、成功した人生も台無しになってしまいます。相続は、節税も大切ですが、家族の笑顔が一番大切です！

税理士法人HOP

[本部] 〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町2-13-9 FORECAST人形町7階
TEL.03-5614-8700　https://www.group-hop.com/
[所属]東京税理士会 日本橋支部　[法人番号]第16号　[代表]小川 実

オーナー企業様の良きアドバイザーとして、グローバル・ファームならではの知見・経験も散りばめながら相続・事業承継に関するさまざまな課題を最後まで支援します。

KPMG

KPMG税理士法人

[本部] 〒106-6012 東京都港区六本木1-6-1 泉ガーデンタワー TEL.03-6229-8000
[大阪] 〒530-0005 大阪市北区中之島2-2-2 大阪中之島ビル TEL.06-4708-5150
[所属]東京税理士会 麻布支部　[法人番号]第676号　[代表]駒木根 裕一

相続税対策と相続対策は違います。「失敗しない、家族円満」の相続実現のため、家族信託・遺言書作成等、想い・相（かたち）が伝わる最善の方法を提案いたします。

転ばぬ先の杖

税理士法人 新日本筒木

[本部] 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場2-14-26 INOビル2階
TEL.03-5272-6900　http://www.23ok.jp
[所属]東京税理士会 新宿支部　[法人番号]第225号　[代表]筒木 勝

不動産登記、銀行手続、相続税申告をフルパッケージ化した「ワンパック相続®」生前対策の「ワンパック相続対策」を提供中。認知症対策のご相談もお任せください。

税理士法人新宿総合会計事務所

[本部] 〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-6-3 新宿国際ビル新館7階
TEL.0120-386-189　https://www.s-g-a.co.jp/189/
[所属]東京税理士会 新宿支部　[法人番号]第3609号　[代表]杉江 延雄

ブレインズ・グループでは、専門の財産コンサルタントがあなたの財産を守る「相続税のスーパードクター」として、さまざまな対策提案を行っています。最新のノウハウを駆使し、お客様の財産をお守りします。

税理士法人ブレインズ

[本部] 〒611-0042 京都府宇治市小倉町神楽田21-5 アーバネックス小倉ビル2階
TEL.0774-28-2555　http://www.brains-group.co.jp/
[所属]近畿税理士会 宇治支部　[法人番号]第752号　[代表]湯浦 正信

創業47年の実績と信用で相続専門チームが最新の知識で相続の「困った」を「わかった」に代え安心をお届けしております。初回無料相談から申告・その後の税務調査などのフォローまで、迅速丁寧に相続のお手伝いをさせていただきます。

あいゆう税理士法人

[本部] 〒160-0022 東京都新宿区新宿2-8-8 とみん新宿ビル3階
TEL.03-3350-5981　http://www.iuoffice.jp/
[所属]東京税理士会 四谷支部　[法人番号]第574号　[代表]三宅 淳一

資産税に特化した税理士法人です。資産税（相続税、贈与税、譲渡税）のプロフェッショナルとして、豊富な経験を基にお客様の資産状況に合わせて、相続財産をよりよい形で残すために親身に対応いたします。

税理士法人エーティーオー財産相談室

[本部] 〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-15-1 渋谷クロスタワー 17階
TEL.03-5468-6700　http://www.ato-zaiso.net/
[所属]東京税理士会 渋谷支部　[法人番号]第15号　[代表]高木 康裕

経験豊富な専門チームが円満な遺産分割、効果的な節税対策、困らない納税対策について皆様のお手伝いをいたします。リーズナブルな料金体系で、駅から徒歩1分のアクセス便利な私どもの初回無料相談をご利用ください。

税理士法人早川・平会計

[本部] 〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-10 安和司町ビル2階
TEL.03-3254-2171　http//www.ht-souzoku.com
[所属]東京税理士会 神田支部　[法人番号]第289号　[代表]平 普昭

私たちは、多くの相続・事業承継のご相談をお受けした経験を活かし、お客様と対面でコミュニケーションを重ね、それぞれのニーズに合わせた提案を行い、ご納得いただけるきめ細やかなサービスを提供いたします。

税理士法人 渡邊芳樹事務所

[本部] 〒107-0052 東京都港区赤坂7-6-18 赤坂ロイヤルビルアネックス
TEL.03-5575-8270　https://www.crowe.com/jp
[所属]東京税理士会 麻布支部　[法人番号]第733号　[代表]渡邊 芳樹

世界第5位のBDO International加盟事務所として、国内の相続税および事業継承はもとより、167ヵ国に及ぶメンバーファームと連携し、国際相続等の問題にも対応いたします。

BDO

BDO税理士法人

[本部] 〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-24-1 エステック情報ビル
TEL.03-3348-9170　http://www.bdotax.jp/ja-jp/home
[所属]東京税理士会 新宿支部　[法人番号]第304号　[代表]長峰 伸之

UCHIDA

練馬区に創業して47年。数多くの相続税申告の実績があり、面倒見の良い事務所を心掛けています。

税理士法人 内田会計

[本部] 〒177-0053 東京都練馬区関町南3-5-14
TEL.03-3928-6351　http://uchida-kaikei.jp/
[所属]東京税理士会 練馬西支部　[法人番号]第2853号　[代表]内田 明仁

税理士法人パートナーズは岡山・広島・鳥取・香川・愛媛・徳島・高知に10事務所を設置し、中四国を拠点に年間2,000件以上の相続・贈与の相談に対応しています。相続税専門のチームを設け、中国・四国全域へ相続業務対応エリアを拡大しています。

税理士法人パートナーズ

[本部] 〒700-0973 岡山県岡山市北区下中野1222-9
TEL.086-246-4446　http://www.zei-partners.com/
[所属]中国税理士会 岡山西支部　[法人番号]第505号　[代表]川本 洋

税理士法人STR（旧：税理士法人オグリ）は東海地方を中心に相続税の申告を数多く手掛けております。最新の税法や会社法を駆使した事業承継対策や相続対策をオーダーメイドで提案いたします。
[岐阜本部] TEL.058-264-8858

税理士法人STR

[名古屋本部]〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル17F
TEL.052-526-8858　http://www.str-tax.jp/
[所属]名古屋税理士会 名古屋中村支部　[法人番号]第2454号　[代表]小栗 悟

■相続の専門家を有する税理士法人です。
■二次相続も考慮に入れて、経験豊富なスタッフがきめ細かく対応いたします。
■明確な料金表をご用意しております。
■生前の相続税対策でお悩みの方もお気軽にご相談ください。

税理士法人レガート

[本部] 〒104-0061 東京都中央区銀座1-14-10 松楠ビル5階
TEL.03-5524-0050　http://www.legato-ta.jp/
[所属]東京税理士会 京橋支部　[法人番号]第2369号　[代表]服部 誠

「確かなノウハウ」がここにあります。
国税局資料調査課で従事していた相続専

相続一筋39年の経験。
特徴は、グループ内に司法書士・

アンカー税理士法人

子供から孫の代へ。次世代まで考えた当法人の相続シミュレーションは、誰にどの財