

信頼できる相続・贈与に詳しい

相続税理士50選

Vol.22

相続によって不動産を取得した人は、その所在地を管轄する法務局で所有権移転登記を行うことによって所有者として認められる。だが、登記は義務ではないため、登記されないまま放置された「所有者不明土地」が大きな社会問題となっている。そこで、所有者不明土地の解消に向けた法律の見直しが行われ、段階的に施行される。

所有者不明土地解消のための改正法が順次施行される 相続登記の義務化は施行日前の相続にも適用

所有者不明土地が大きな社会問題に

土地の利用には所有者の同意が必要だ。登記簿で所有者が確認できなければ、コストと時間をかけて所有者を探さなければならず、それが公共事業や再開発、災害対策などで土地を利用する場面の妨げとなっている。所有者不明で放置された土地は、周辺の土地取引を阻害したり、隣接する土地へ悪影響を及ぼしたりするなどの問題も引き起こしている。

所有者不明土地は相続登記がされないことにより発生するケースが多い。少子高齢化が進むと、この問題がさらに深刻化するとみられることから、相続登記を促すための法律の見直しが行われる。

相続した不要な土地を引き取る制度の創設

2023年4月からは、相続開始後10年を経過した場合、原則として法定相続割合で分割することとなる。遺産分割では、被相続人の生前に身体介護をした人などに相続割合の上乗せを認める「寄与分」や、生前に受けた贈与などを考慮して相続分を減らす「特別受益」が原因で相続人間の話し合いがまとまらず、不動産が放置されることが多い。10年経過したらそれが認められなくなることで、遺産分割協議が長引くのを防ぐ。

相続した不動産の登記の義務化

24年4月1日からは、相続で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年以内に相続登記することが義務化される。正当な理由なく申請漏れがあった場合には過料の罰則もある。

義務化と同時に、相続登記の手続きの負担を軽減する「相続人申告登記」も始まる。「相続人申告登記」も始まる。登記簿上の所有者について相続が開始したと知ると、自らがその相続人であることを登記官に申し出ること、相続登記の申請を行ったとみなされる。相続人の1人が相続人全員分を申し出ることでもできる。申出がある場合、登記官が職権で申出人の氏名や住所等を登記簿に付記する。遺産分割協議がまとまらず相続から3年経ってしまいうような場合に、この制度を利用して、所有者が亡くなったことと法定相続人を確定しておき、遺産分割割合が決まったら、正式な登記をすることといった使い方が考えられる。

相続登記の義務化で注意したいのは、施行日の24年4月1日以前に起こった相続にも適用され、27年3月末までに手続きする必要がある点だ。現在、遺産分割で協議中の人は、速やかに手続きを進めておきたい。相続に詳しい税理士などに相談して、法改正を踏まえた相続対策をあらかじめ考えておくことも大切だ。

「所有者不明土地」とは

- ・不動産登記簿で所有者が直ちに判明しない土地
- ・所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地

所有者不明土地解消のための法改正

- 施行年月日 内容
- 2023年4月1日 民法改正
 - ・相続開始から10年経過後は原則として法定相続割合で分割
- 2023年4月27日 相続土地国庫帰属法
 - ・相続した土地を一定の条件で国が引き取る制度がスタート
- 2024年4月1日 不動産登記法改正
 - ・不動産を取得した相続人に、3年以内の相続登記を義務化
 - ・「相続人申告登記制度」がスタート

出所：法務省の資料などを基に作成

企画制作・お問合せ先
日経エージェンシー
TEL.03-5259-5430

広告

高野総合グループ
税理士法人
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】堀名 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22,000件超、申告6,000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

国際資産税対応を含む複雑な
経営課題に対し、グローバルネッ
トワークの知見と経験を結集し、
信頼されるビジネスパートナーと
して、お客様のニーズに沿った
支援をします。

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/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16,000件
超で日本最大級。土地評価に
強く、還付実績は平均2,515万
円。相続家歴20年以上の専門
家が対応するプレミアムプラン
をご用意しています。

税理士法人レガシイ

【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 大輔

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32冊
の書籍出版。(小規模宅地特例、配偶者居
住権、相続トラブル解決事例30、等)

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・経験も取り
いながら相続・事業承継に
関するさまざまな課題を最後まで
で支援します。

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 大阪府北区中之島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】宮原 雄一

相続税対策と相続対策の違い
あります。「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、思い・相(かた
ち)が伝わる最善の方法を提案
いたします。

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 アーバンテックス小倉ビル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、迅速丁寧な相続の
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 善昭

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
合わせたご提案を行い、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カ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.bdota.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

練馬区に創業して48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8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 松橋ビル5階
TEL.03-5524-0050 <https://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