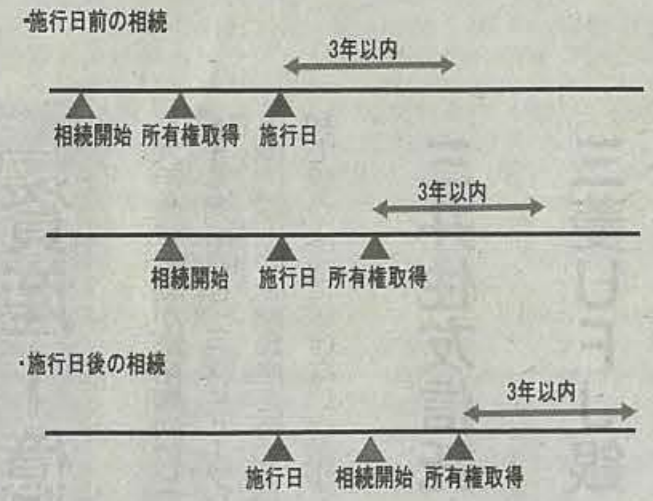


# 広告

企画・お問い合わせ先  
日経エージェンシー  
TEL: 03-5259-5430

## ◇相続登記の申請期限



## 相続で取得した土地の登記が義務に 施行日前の相続にも適用される

相続登記未了で生じる所有者不明の土地

「所有者不明土地」とは、不動産登記簿によって所有者が直ちに判明しない土地、または、所有者が判明していてもその所在が不明で連絡がとれない土地のことをいう。国土交通省の調査によると、所有者不明になった理由の約6割が相続登記の未了となっている。

土地を所有している人が第三者に対して所有権を主張するためには、所有権を登記する必要がある。だが登記は義務ではなく、登記するには手数料がかかることもあり、相続によって土地を取得しても登記の手続きをしないままになりやすい。

所有者が亡くなったあと相続登記がされない土地は、法定相続人全員の共有となり、単独では売却・賃貸ができない。共有者が亡くなるとさらにその法定相続人の共有となって共有者が増えていき、所有者を特定することが難しくなる。

**相続後3年以内の登記が義務化に**

こうした問題を受け、所有者不明土地を解消するために、2021年に民法と不動産登記法が改正された。これにより相続登記の申請が義務となり、相続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となった。亡くなった人の遺産を誰がどのように相続するかを決める遺産分割協議が行われた場合は、協議がまとまって遺産分割が成立した日から3年以内が申請期限となる。正当な理由なしに登記申請義務に違反すると10万円以下の過料の対象となる。

注意したいのは、相続登記の義務化は改正法の施行日である24年4月1日以前の相続にも適用される点だ。現在、相続登記がされていない土地も、施行日から3年以内に相続登記を行う必要がある。

相続する人が決まっていないうちや共有のまま放置されている土地は相続登記ができないだけでなく、トラブルにつながることもある。相続に詳しい税理士などに相談して早めに手続きをしておきたい。

**相続した不要な土地を国が引き取る制度も**

今回の改正では、相続した不要な土地を国が引き取る制度も設けられた。相続や遺贈で土地を取得した人が、手放したい土地を管轄する法務局に申請し、1筆当たり1万4000円の審査手数料を支払うと書類審査と現地調査などが行われる。その結果、その土地の上に建物がない、担保が設定されていない、通路として他人が使用していない、土壌の汚染がないなどの条件を満たしていると承認が得られ、10年分の土地の管理費用として1筆20万円(市街化区域の宅地、農地、森林などは面積に応じた額)の負担金を支払うと、その土地の所有権が国に移転する。

この制度は今年の4月27日からスタートしており、それ以前に取得した土地も申請できる。

信頼できる相続・贈与に詳しい

# 相続

## 税理士

50選 vol.26

日本では所有者不明の土地が全体の約2割を占め、公共工事や再開発、防災対策などに使えないなど大きな社会課題となっている。土地の所有者がわからなくなるのは相続時に登記が行われないことが大きな原因であることから、相続登記が義務化されることになった。それとともに、相続した不要な土地を国が引き取る制度がスタートしている。

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、総勢100名超の税理士・公認会計士等が毎年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 <https://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

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

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24,000件超、申告7,000件超の圧倒的な実績]  
神奈川・東京・埼玉・千葉の14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] 〒100-0005 東京都千代田区丸の内2-5-2 三菱ビル9階  
TEL.0120-48-7271 <https://www.landmark-tax.com/>  
[所属] 東京税理士会 麹町支部 [法人番号] 第1606号 [代表] 清田 幸弘

創業家の皆様抱える事業承継や経営に係る課題の解決に向け、PwC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伴走しながらご支援します。

**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] 望月 文太

相続税申告件数累計18,000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] 〒104-0028 東京都中央区八重洲2-2-1 東京ミッドタウン八重洲 八重洲セントラルタワー 12階  
TEL.0120-501-725 <http://legacy.ne.jp>  
[所属] 東京税理士会 京橋支部 [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40年以上。書籍累計36冊(相続トラブル解決事例30・空家譲渡特例・居住用財産の譲渡特例・配偶者居住権・他)、「小規模宅地の特例 12訂版」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

経験豊富な専門チーム円満な遺産分割、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

「日本から争族を無くし、笑顔争族を増やす!」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

多様化する相続・事業承継の課題に対し、国内およびクロスボーダー案件に精通した税務専門家チームが、グローバルファームの知見を活かし、的確な税務アドバイスを提供します。

**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] 宮原 雄一

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。

**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