

事務所コラム

2024年12月9日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

相続不動産登記改正一覧

相続登記の申請の義務化 (2024. 4. 1 施行)

相続等により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行う必要があります。また、遺産分割協議が行われた場合は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請する必要があります。これらの登記懈怠には10万円以下の過料が課せられます。

なお、遺産未分割で、相続登記不可の場合は、自分が相続人であることを法務局の登記官に申し出れば、相続登記の申請義務履行とみなされます。

10年経過遺産の相続分 (2023. 4. 1 施行)

被相続人の死亡から10年を経過した後の遺産分割は、原則として法定相続分によって画一的に行うこととされます。

住所変更登記義務化 (2026. 4. 1 施行)

登記簿上の不動産の所有者は、所有者の氏名や住所を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請を行う必要があります。登記懈怠には5万円以下の過料が課せられます。

なお、公的機関間情報による登記官職権登記も始まるので、この職権登記があると、住所等の変更登記の申請義務は履行済みと

なります。ただし、自然人の場合には、本人の了解が前提です。

DV被害者保護登記 (2024. 4. 1 施行)

DV被害者等を保護するため登記事項証明書等に現住所に代わる事項を記載する特例があります。

所有不動産記録証明制度 (2026. 2. 2 施行)

不動産登記名義人の住所と氏名を全国的に一括して調査し、所有不動産記録証明書というリストで証明する制度が始まります。被相続人名義の不動産だけでなく、存命の名義人や法人名義の不動産も調査できます。

請求人は本人、相続人、法定代理人等に限定です。

相続土地国庫帰属制度 (2023. 4. 27 施行)

国庫帰属申請をするには、1筆の土地当たり1.4万円の審査手数料が必要であり、審査を経て承認されると、10年分の土地管理費相当額の負担金が必要です。負担金額は原則20万円です。

共有制度の見直し (2023. 4. 1 施行)

共有物に軽微な変更では、全員の同意は不要、過半数持分で決定、所在等不明共有者については、地方裁判所決定を経て、所在等不明共有者の所有権無視で、持分取得や第三者への譲渡も可能となりました。



次から次へと相続不動産関連の登記関係の法改正などが進行しています。