

仲田パートナーズ会計週刊FAX通信

発行所：税理士法人 仲田パートナーズ会計
〒223-0053 横浜市港北区綱島西 1-17-22
TEL 045-542-3566 FAX 045-542-3516
E-mail: daihyou@nakada-partners.or.jp
URL: http://www.nakada-partners.or.jp

発行日2024年 2月26日(月)

今週のことば

G X 経済移行債

脱炭素社会への移行と産業競争力強化の実現に向けたグリーン・トランスフォーメーション(GX)投資を促進するため、国が講じる支援の財源となる国債を初発行。

◆ 今週のことよみ ◆ ご自分の予定を確認して下さい

2/26(月) 大安
27(火) 赤口
28(水) 先勝
29(木) 友引 12月決算法人の確定申告ほか
3/ 1(金) 先負 春の全国火災予防運動
2(土) 仏滅
3(日) 大安 ひな祭、耳の日、東京マラソン

先週の株と為替

	日経平均株価	円(対米ドル)
2/19(月)	38,470 ▼17	149.97 △0.26
20(火)	38,364 ▼106	150.35 ▼0.38
21(水)	38,262 ▼102	150.14 △0.21
22(木)	39,099 △837	150.12 △0.02
23(金)	天皇誕生日	

本年4月から始まる相続登記の申請義務化

不動産(土地・建物)の所有者が亡くなった際に、その不動産の名義を相続人に変更する「相続登記」(相続による所有権の移転登記)の申請が本年4月から義務化されます。

◆ 不動産の取得を知った日から3年以内に登記

これまで相続登記の申請は任意とされてきましたが、相続登記が行われずに不動産登記簿を確認しても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、社会問題になっています。

そのため、相続によって不動産を取得した相続人は「その不動産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されました。また、遺産分割(相続人間の話し合い)により不動産を取得した場合も「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する必要があります。

正当な理由がなく相続登記をしない場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

◆ 義務化前に相続で取得した不動産も対象

相続登記の義務化は本年4月から始まりますが、本年4月より前に相続で取得した不動産も相続登記がされていない場合は義務化の対象となります。この場合は令和9年3月までに相続登記をする必要がありますので、亡くなった親族名義のままとなっている不動産がないかを確認して早めに対応することが大切です。

なお、遺産分割の話し合いがまとまらず3年以内の相続登記が難しい場合などに簡易な手続きで申請義務を履行できるようにする「相続人申告登記」も新設されます。

■この記事の詳細は、情報BOX201508

3月から戸籍証明書の請求等が便利に

来月から改正戸籍法が施行され、①戸籍証明書等の広域交付、②戸籍届出時における戸籍証明書等の添付不要が実施されます。

①により本籍地以外の市区町村の窓口で戸籍証明書・除籍証明書を請求できるようになり、必要な戸籍証明書等の本籍地が全国各地にある場合でも1カ所の市区町村にまとめて請求できます。これは本人だけではなく配偶者や直系尊属(父母・祖父母など)、直系卑属(子・孫など)の戸籍証明書等も請求可能です。

また、②により戸籍の届出(婚姻届など)を本籍地以外の市区町村で行う場合でも戸籍証明書の添付が原則不要となります。

簡易インボイスを発行する場合は

インボイス発行事業者が小売業や飲食店業など不特定多数の者を対象にする事業の場合は、宛名の記載が不要(「上様」でも可)であり、税率ごとの消費税額等又は適用税率のいずれか一方の記載で足りる「簡易インボイス」を発行できます。

簡易インボイスを発行できる事業には取引の際に相手方の氏名等を確認するものも含まれますが、簡易インボイスが記載不備のインボイスであると誤解を受けるケースもあるため「簡易インボイス対象である旨」を記載するなどに対応します。

詳細請求手順

情報BOX番号が付いている記事の詳細情報は下記の手順で取り出すことができます。【無料】

①03-3940-6000へTEL(プッシュ回線)。

②記事下のBOX番号を入力し#。

③取り出し先のFAX番号を入力し#。

※アナウンスのガイドに添って入力して下さい。

令和6年4月から始まる相続登記の申請義務化

不動産（土地・建物）の所有者が亡くなった際に、その土地や建物の名義を相続人へ変更する「相続登記」は、これまで任意の手続きであり相続登記がされずに登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、社会問題になっています。

その問題解決のために不動産登記法が改正され、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されることになりました。

◆相続登記の申請義務化の概要

相続（遺言も含む）により不動産を取得した相続人は、次のように相続登記（又は遺贈による所有権移転登記）が義務となり、不動産の所在地の法務局に申請が必要となります。

①相続により不動産を取得した相続人は、「その不動産を取得したことを知った日から3年以内」に相続登記を申請しなければなりません。

②遺産分割が成立した時の追加的な義務として、遺産分割により不動産を取得した相続人は「遺産分割が成立した日から3年以内」に、その内容に基づき相続登記を申請しなければなりません。

◎施行日前に相続で取得した不動産について

施行日（令和6年4月1日）より前に相続で取得した不動産でも相続登記をしていない場合は、相続登記の申請義務の対象となります。ただし、3年間の猶予期間が設けられており、令和9年3月31日までが申請義務の履行期間となります。

◎上記の申請義務に違反した場合

正当な理由※がないのに相続登記の申請を怠った場合、10万円以下の過料の適用対象になります。なお、登記官が申請義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、申請義務を負う者に登記をするよう催告します。

※正当な理由とは、*相続人が極めて多数で戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合、*遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の中で争われており不動産の帰属主体が明らかにならない場合、*義務を負う相続人自身が重病である場合などの事情が該当します。

◆相続人申告登記の新設

相続発生後、遺産分割の話合いがまとまらずに法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態のまま相続登記の履行期限が迫っている場合などに、相続人が簡易な方法で申請義務を履行することができる「相続人申告登記※」が令和6年4月1日から新設されます。

相続人申告登記は、対象の不動産を特定した上で、①所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び②自らがその相続人である旨を登記官に申し出ることによって、相続登記の申請義務（基本的義務）を履行したものとみなす制度です。相続人全員が義務を履行したとみなされるには、相続人全員がそれぞれ申出を行う必要がありますが、複数の相続人が連名で申出書を作成することで、複数人分の申出をまとめて行うこともできます。

なお、相続人申告登記によって遺産分割が成立した場合の相続登記の義務を履行することはできないため、相続人申告登記を行った後に遺産分割が成立した場合には、その内容に基づく相続登記の申請が必要となります（遺産分割が成立した日から3年以内）。

※相続人申告登記は相続人の氏名、住所等の公示に特化した登記であり、不動産についての権利関係を公示するものではありません。

◆相続登記の申請義務化に伴い相続人に必要な対応（ケース別）

以下は、不動産の相続に関するケースにおいて、通常想定される対応を示したものです。

◎相続（遺言なし）により不動産を取得し、遺産分割がまとまっているケース

・不動産を取得したことを知った日から3年以内※に、遺産分割の内容に基づき相続登記を行う。

◎相続（遺言なし）により不動産の取得を知った日から3年以内に遺産分割がまとまらないケース

・不動産を取得したことを知った日から3年以内※に、相続人申告登記の申出を行う（法定相続分での相続登記も可能）。

・上記の相続人申告登記後に遺産分割が成立した場合は、遺産分割成立日から3年以内に、その内容に基づき相続登記を行う。

◎遺言により不動産を取得したケース

・遺言によって不動産の取得を知った日から3年以内※に、遺言の内容に基づき遺贈による所有権移転登記を行う。

※令和6年4月1日より前に相続で取得した不動産は令和9年3月31日まで。