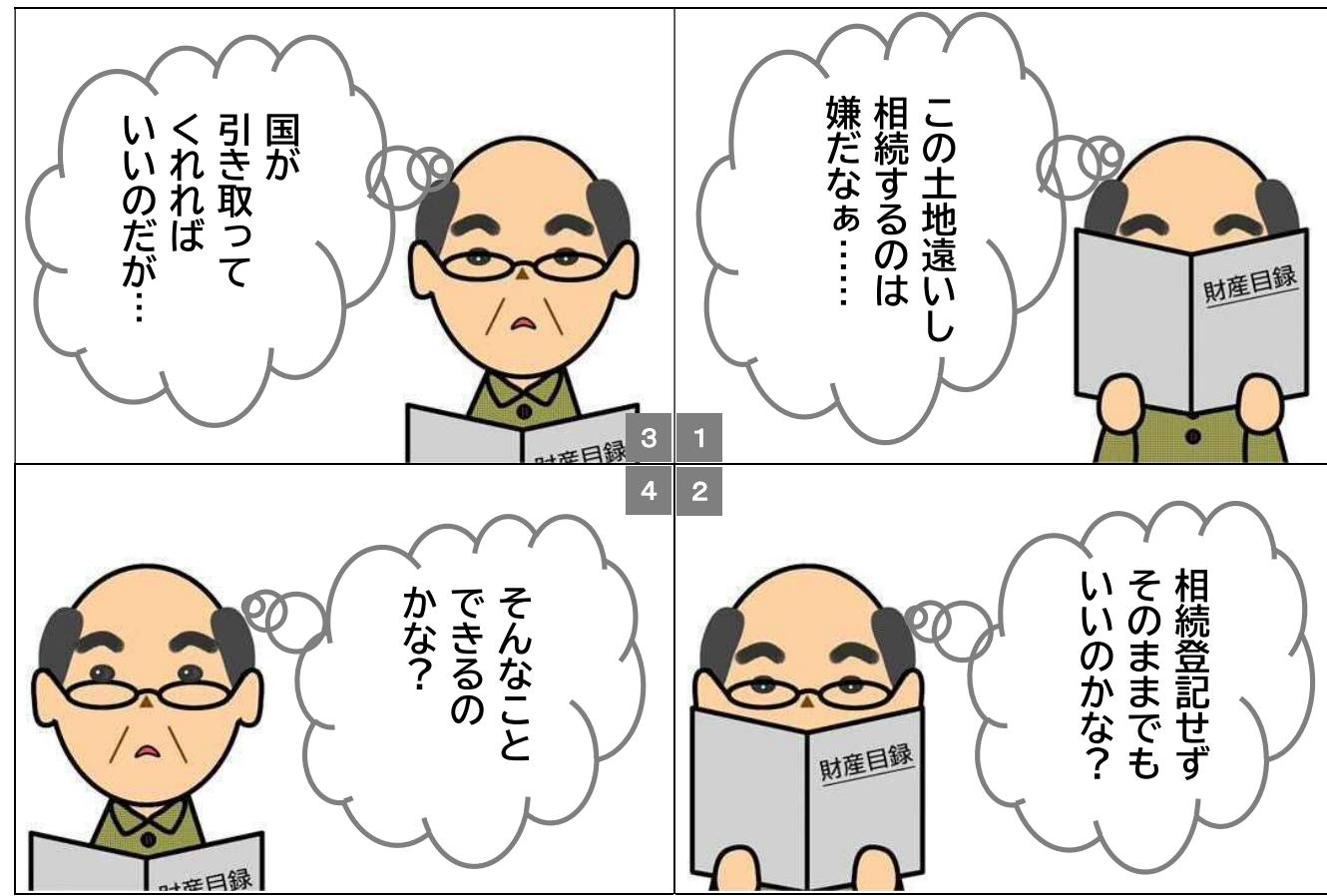


相続登記の申請が義務化されます

法改正により、相続登記の申請が義務化されることになりました。これまでとどう変わるのでしょうか。また、相続したくない不動産がある場合、放棄することはできるのでしょうか。



相続登記、間もなく「義務」に

不動産の所有者が亡くなったときに相続人へ名義を移す登記を、相続登記といいます。

この相続登記に関して、令和3年（2021年）4月に法改正されました。ここでは次の3つをご紹介します。

1. 相続登記の申請義務化

相続登記の申請は現行法では義務ではありませんが、今般の改正により、この申請が義務化されることとなりました。改正法は令和6年（2024年）4月1日施行ですが、この施行日よりも前に相続が開始した不動産についても適用されます。

施行後は、不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から**3年内に相続登記の申請をする必要があります**。正当な理由なく申請をしない場合は、10万円以下の過料が科されます。

この過料を科する際の具体的な手続については、省令等で明確化される予定です。また、3年内の登記申請が難しいケースも想定されることから、個別事情を丁寧にくむ運用が予定されており、「正当な理由」の具体的な類型も、通達等で明文化される予定となっています。因みに、現状公表されている法務省の資料に、この「正当な理由」があると考えられる例として、次の3つが列挙されていました。

「正当な理由」があると考えられる例:

- 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース
- 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース
- 申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース

出典:法務省HP「不動産登記法の改正(所有者不明土地等関係)の主要な改正項目について」<https://www.moj.go.jp/content/001360818.pdf>

2. 相続人申告登記の新設

今回の改正では**相続人申告登記**が新設されました。

例えば、遺産分割協議がまとまらない場合や他の相続人と連絡がついていない場合など、相続登記で求められる要件が整わない場合には、相続登記の代わりに「相続人申告登記」を利用することで、**相続登記の義務を果たしたことになる制度**です。こちらも、**令和6年(2024年)4月1日**の施行です。

この「相続人申告登記」は、相続人の1人から、相続人であることを証明する戸籍を用意するだけで手続きを履行できます。ただし相続登記と違い、あくまで暫定的な登記となります。例えば、その後不動産の処分などをする場合は、改めて相続登記をする必要があります。

3. 所有不動産記録証明制度の新設

これらの他、「**所有不動産記録証明制度**」も新設されました。これは、特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行することができる制度です。

この制度により、相続登記が必要な不動産の把握が容易になります。発行日時点ではこの制度の**施行日は未定**ですが、**令和8年(2026年)4月**までに施行される予定です。

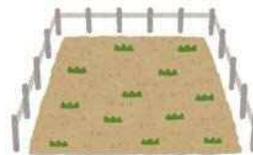
<参考>

法務省HP「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）」https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

いらない不動産は放棄できる？

相続したくない不動産がある場合は、これまで放置していたケースもあるようです。

これについては先述のとおり、相続登記が義務化されることで放置することができなくなります。これを受



け、この義務化に伴い成立した「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(2021年4月28日公布)により、一定の要件を満たす不動産に限り、所定の手続きを取ることで、相続した不動産を国へ引き渡すことが可能となります(相続土地国庫帰属制度)。

この場合の「一定の要件を満たす不動産」とは、次のいずれにも該当しない土地です。建物は対象外である点にご留意ください。

- ① 建物の存する土地
- ② 担保権又は使用・収益を目的とする権利が設定されている土地
- ③ 通路等の他人による使用が予定されている土地
- ④ 土壌汚染対策法に規定する特定有害物質により汚染されている土地
- ⑤ 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲に争いがある土地
- ⑥ 管理するのに過分の費用又は労力を要する崖がある土地
- ⑦ 工作物、車両又は樹木等が地上に存する土地
- ⑧ 除去が必要な埋設物が地下に存する土地
- ⑨ 隣地所有者と争訟によらなければ管理又は処分をすることができない土地
- ⑩ 以上に定めるほか、管理又は処分をするにつき過分の費用又は労力を要する土地

なお、この相続土地国庫帰属制度は、**令和5年(2023年)4月27日**に施行されます。

不動産を売却して相続税を納める際の注意点

相続した不動産を売却して相続税を納めるときには、どのようなことに気を付けたらよいでしょうか。ケーススタディーを通して、基本的な流れと注意点を解説します。

ケーススタディー

父親の財産のほとんどが不動産であるため、相続が発生したら相続税は相続する不動産を売却して納める予定です。不動産を売却して相続税を納める際の注意事項を教えてください。

相続税は、**相続開始後10ヶ月以内に納付することが原則**となっていますので、その期間内に納税に充てるための不動産の決定や分割協議を行い、不動産の売買契約から決済までを終え、納税まで完了する必要があります。

相続人が1人である場合やあらかじめ買い手が決まっている場合でない限り、**非常に厳しいスケジュール**になるとお考えください。



基本的な流れ

遺産分割協議から不動産の引渡しまでの基本的な流れは、以下のとおりです。

STEP1 遺産分割協議を経て相続財産から売却する不動産を決める



STEP2 不動産業者へ売却を依頼し、不動産の売り出しを開始する



STEP3 買い手が見つかれば、買い手と不動産売買契約を締結する



STEP4 不動産の引渡しをするための準備をする



STEP5 不動産の引渡し(代金最終決済)



売り手の準備

- 相続登記
- 土地の境界確定
- 古家の解体工事 など

買い手の準備

- 融資の契約 など

注意点

基本的な流れが把握できたところで、注意点をみていきましょう。

STEP1 遺産分割協議

相続発生後、遺産分割協議を経て売却する不動産を決めることになります。

遺産を分割するためには、相続人の確定や、相続財産の調査などがあるため、遺産分割協議を開始するまでに数ヶ月必要になることもあります。

STEP2 不動産の売り出し

相続人が1人の場合には、意思決定者が1人であるため、すぐにでも売り出すことが可能です。

他方、相続人が複数いる場合には、相続人間での意見が一致しなければ、不動産の売り出し開始時期は大幅に遅れることになります。

STEP3 不動産売買契約の締結

不動産の売り出しが始まれば、1~3ヶ月程度で買い手が見つかるケースもありますが、買い手がなかなか見つからないケースもあります。

STEP4 引渡しの準備

買い手が見つかっても、すぐには不動産の引渡しはできません。

たとえば、売り手側としては、境界確定などの準備が必要になります。境界の確定には、1~2ヶ月程度必要です。

他方、買い手側として、売買代金について金融機関へ融資を依頼する場合は、手続きに1ヶ月程度かかります。

上記のとおり、不動産を売却するためには、不動産の売り出しから、2~6ヶ月程度は必要になります。相続税がどの程度課税されるのかを調べ、相続税を納めるためにどの不動産を売却するか決めておくなど、あらかじめ準備をしておく必要があります。

あわてて不動産を売却すると、市場価格を下回るなど、不本意な結果になりかねませんので注意しましょう。



不動産の相続に関するご相談は、当事務所までお気軽にお問い合わせください。

なんとかしたい慢性疲労

なかなか抜けない疲れやだるさ。それは、慢性疲労に陥っているサインかもしれません。慢性疲労の原因や改善方法など、はつらつとした毎日を取り戻すためのヒントをまとめました。

慢性疲労の状態とは？

まずは、あてはまるものがあるかチェックしてみましょう。

体調面	メンタル面
<input type="checkbox"/> しっかり寝ても疲れがとれない	<input type="checkbox"/> 眠れないことがある
<input type="checkbox"/> だるい感じが続いている	<input type="checkbox"/> 不安な気持ちになる
<input type="checkbox"/> 軽い運動や作業でもすぐに疲れる	<input type="checkbox"/> 記憶力が低下している気がする
<input type="checkbox"/> 身体に力が入らないことがある	<input type="checkbox"/> 集中力があまり続かない
<input type="checkbox"/> 微熱が続いている	<input type="checkbox"/> 何事もやる気が起きにくい



一つでもあてはまるものがあった方は注意が必要です。身体が動かせないほどの疲労が半年以上続くと、慢性疲労症候群と呼ばれ、病気の状態だと考えられます。検査でも異常が見つからないのに不調な状態が続く場合は、慢性疲労症候群が疑われます。

慢性疲労症候群の原因ははっきりと解明されていませんが、神経系、ホルモン系、免疫系からなる3つのバランスをくずしたときに起きます。ストレスや疲れなどをきっかけに免疫力が低下し、体内に潜んでいたウイルスの活性化を抑えようと免疫物質が過剰に働きます。この過度な働きが、強い疲労感やさまざまな症状を引き起こすと考えられます。

慢性疲労症候群の主な症状は、「微熱・頭痛・のどの痛み」、「疲労感・筋肉痛」、「不眠・過眠」、「うつ症状」など、幅広いのが特徴です。

慢性疲労のための改善法

改善には、免疫力を上げることが欠かせません。次の点に注意して過ごしてみましょう。

➤ ストレスケア	仕事や作業等のやり過ぎには注意し、コーヒーやアロマテラピー、入浴など自分がリラックスできる時間をもちましょう。お酒の飲み過ぎ、スマホの見過ぎなども、ストレスに結びつきます。
➤ 食事の見直し	ニラ、タマネギ、カボチャ、豚肉、納豆など、疲労回復に有効とされる食材を中心に、バランスのよい食事を摂りましょう。ヨーグルトやお漬物などを摂り、腸内環境を整えて栄養の吸収力が高まると、疲労回復にもつながります。
➤ 運動をプラス	疲労感があると運動から遠ざかりがちですが、ウォーキングやストレッチなど、適度に身体を動かして気分転換をしましょう。食欲アップや睡眠の質の向上につながります。ただし、過度な運動は逆効果なので控えましょう。

疲労や倦怠感は、慢性疲労症候群だけが原因ではなく、感染症、炎症性疾患、心疾患、甲状腺機能低下症など、他の病気であることも考えられます。早めに病院で検査を受けましょう。慢性疲労症候群の場合は抗ウイルス薬、免疫調整剤、漢方薬などで治療が行われます。

日頃からちょっと休みたい、横になりたい、といった身体のサインを無視せず、「疲れたら休む」ようにして、健やかな状態を保ちましょう。