

相続・事業承継設計関連 主な改正事項（税制改正以外）

1. 相続登記の義務化

（１）相続登記の義務化

相続の発生を登記に反映させるため、不動産を取得した相続人に対し、相続の開始と所有権の取得を知った日から**3年以内に、土地・建物の相続登記の申請をすることが義務付けられる**。正当な理由なく申請しなかった場合は、**10万円以下の過料が科される**。申請義務がある登記は、遺言書に基づく登記（特定財産承継遺言・相続人に対する遺贈）、遺産分割協議による登記、法定相続分での登記（その後分割された場合は更正登記）である。

① 義務の対象者

相続または遺贈により取得した相続人（売買、贈与により取得した者や相続人以外の受遺者は対象外）

② 適用開始

2024年4月1日。すでに発生している相続については、「相続の開始を知り、かつ所有権を取得した日」と2024年4月1日のいずれか遅い日から3年以内に登記をしなければならない。

（２）相続人の負担を軽減するための制度

① 相続人申告登記制度

3年以内に相続人が「登記名義人の相続が発生したと、自らが登記名義人の相続人であることを登記所に申し出る」ことで、所有権移転登記の申請義務を果たしたものとみなされる。これは、**単独で申し出が可能で、提出資料が簡略化され**（相続人の1人であることがわかる程度の資料、例：配偶者は現在の戸籍謄抄本、子は被相続人である親の氏名が記載された現在の戸籍謄抄本など）、持ち分は登記せず単なる付記登記となる。なお、相続人申告登記の後、遺産分割で取得した者は3年以内に所有権移転登記をしなければならない。

・適用開始…2024年4月1日

② 所有不動産記録証明制度

手数料を納付して自らや被相続人の登記名義人である不動産の記録を法務省令に定めるところにより証明した書面（「所有不動産記録証明書」という）の交付を登記官に対し請求することができる。

・適用開始…2026年2月2日

2. 住所変更の登記義務

所有権の登記名義人（個人・法人）に対し、住所等の変更日から**2年以内にその変更登記の申請をすることが義務付けられる**。正当な理由のない申請漏れについては**5万円以下の過料の罰則が科される**。

① 適用開始

2026年4月1日。法施行日前に住所等の変更があった場合は、「住所等の変更日」から2年以内と2028年3月31日のいずれか遅い日までに申請しなければならない。

② 負担軽減措置

他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入される。

3. 遺産分割長期未了状態への対応

相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益（特別受益や寄与分）を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みが創設された。したがって、遺産分割がなされないまま、相続開始から10年経過すると、特別受益や寄与分を適用することはできない。

- ・適用開始…2023年4月1日。すでに相続が開始している場合は、「相続開始から10年を経過する時」と「2028年3月31日」のいずれか遅い時。

4. 相続土地国庫帰属制度の創設

相続または遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度。

① 申請できる人の要件

相続または遺贈（相続人に対する遺贈）により取得した個人、共有の場合は共有者全員で承認申請ができる。

（注）相続人以外の人が「遺贈」で取得した場合や贈与、売買、死因贈与、民事信託等による取得は対象外。

② 申請できない土地・承認されない土地

通常の管理・処分をするに当たって、多くの費用や労力を要する次のような土地は申請・承認されない。

- ・建物が建っている土地
- ・担保権や使用する権利等が設定されている土地
- ・通路その他の他人の使用が予定されている土地
- ・土壌汚染がある土地
- ・境界が明らかでない土地、その他、所有権の帰属等で争いがある土地
- ・崖がある土地（国土管理の観点から行政的措置による対応）
- ・有体物（工作物・樹木等）がある土地
- ・地下埋設物（コンクリートガラ、井戸、地下室など）がある土地
- ・隣人との争訟が必要な土地

③ 費用

承認申請者は、承認申請のための審査手数料を支払わなければならない。

承認された場合は対象となる土地について、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的な費用の額を考慮して定められる金額を支払わなければならない。

④ 適用開始…2023年4月27日