

”相続登記義務化”にむけた 法改正や手続きのポイント

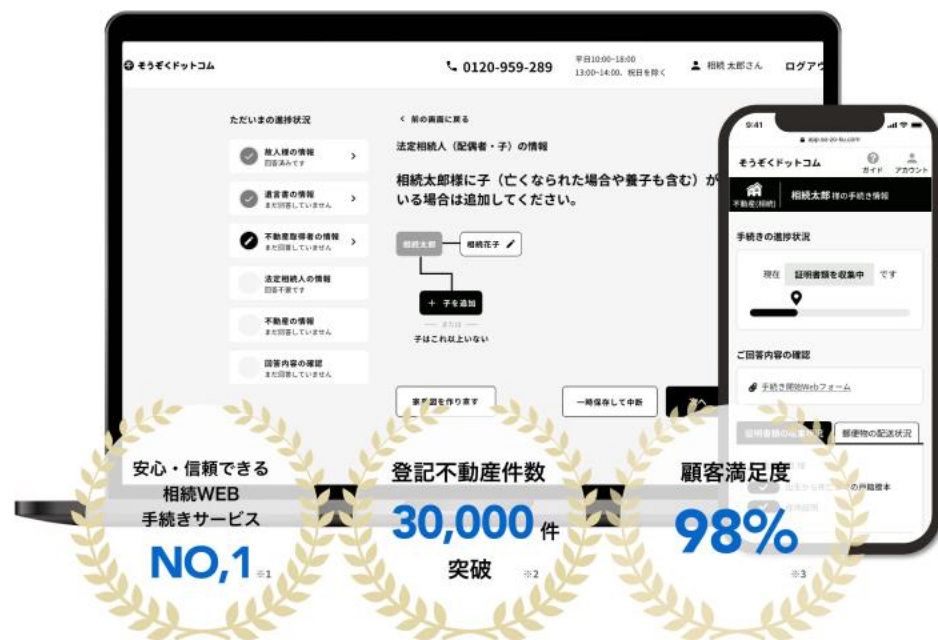


会社概要

社名	株式会社 ^{エイジ} AGE ^{テクノロジーズ} technologies
住所	東京都新宿区大久保1-2-1 天翔東新宿ビル901
代表者	塩原優太
設立	2018年3月20日
顧問	アンダーソン・毛利・友常法律事務所
株主	 Digital Garage  三菱UFJ信託銀行  リソナキャピタル株式会社 他



ネットで誰でも”簡単に”相続手続きができるサービスを提供しています。



※1 調査方法：インターネット調査 調査概要：2021年10月_サイトのイメージ調査 調査提供：日本トレンドリサーチ
※2 対象期間：2020年1月～2024年1月（実績値）
※3 対象期間：2020年1月～2023年12月（自社調べ）

2020年1月 リリース

誰でも自分で、もっと簡単に相続手続きを

そうぞくドットコム

煩雑な相続手続きをネットで簡単に。現在は”不動産の名義変更”と”預貯金の解約手続き”に対応。戸籍の取得、申請書の作成など、手間のかかる作業がオンラインで完結。30～60代まで幅広い世代の方が利用する、Web相続手続きサービス。

広報実績



2022.4.19

”相続登記義務化前に”

NHK「首都圏ネットワーク」



2021.11.11

”デジタルが高齢者を救う！ エイジテック最前線取材”

BSテレ東「マネーのまなび」



2022.2.1

”金融DX戦略レポート”

日経BP「日経FinTech」



2021.10.11

”世界を変える起業家たち”

テレビ東京・BSテレ東「Earthshot」



2022.1.6

”高齢社会の課題をテクノロジー で解決する新サービス”

TBS「ミライカプセル-I have a dream-」



2021.9.7

”老後の課題を解決する 「エイジテック」が広がる”

日本経済新聞(電子版)

登壇者紹介



塩原 優太

株式会社AGE technologies
代表取締役CEO

新卒で広告代理店に入社。その後アプリ開発をベンチャー企業を経て、中小企業の相続・事業承継に特化したコンサルティング企業へ入社。拡大する超高齢社会に起こる課題の大きさを感じ、2018年、AGE technologies を創業。



呉村 成信

司法書士法人グラティアス 代表
そうぞくドットコム プロダクトアドバイザー

2016年、司法書士試験合格。東京司法書士会所属。都内の司法書士事務所にて不動産登記を中心に登記業務全般に携わり、その後独立。2019年、“そうぞくドットコム”の立ち上げ期から参画し、プロダクトアドバイザーに就任。

1.相続登記の義務化について

2.相続登記で気を付けるべき点

3.実際に名義変更を行う場合

こんな方に向けたセミナーです。



- ・ 相続で取得した不動産(空き家)をお持ちの方
- ・ これから相続で不動産(空き家)を取得予定の方

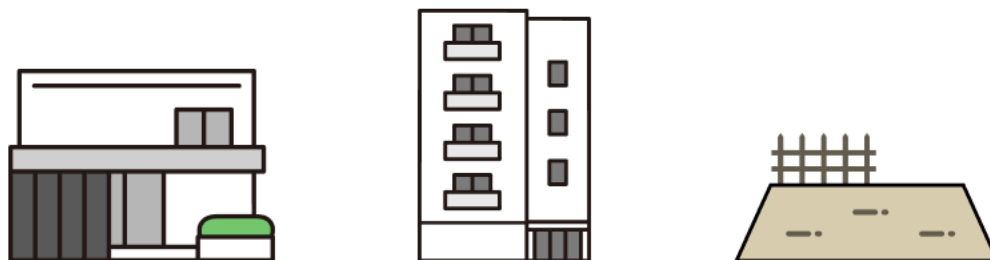


本セミナーは、あくまでも義務化や手続きについて、「簡易的に解説すること」を目的としております。具体的な制度の内容、手続きの方法などについては、法務局から開示されている各種情報をご確認いただくか、セミナー終了後の個別相談へお申込み下さい。

1.相続登記の義務化について



2024年4月1日から、相続に伴って発生した
不動産の名義変更手続きが **”義務化”** されます。



2021年4月に国会で可決されてから3年が経ち、いよいよ法律施行となります。

なぜ？

(法改正の)
背景について

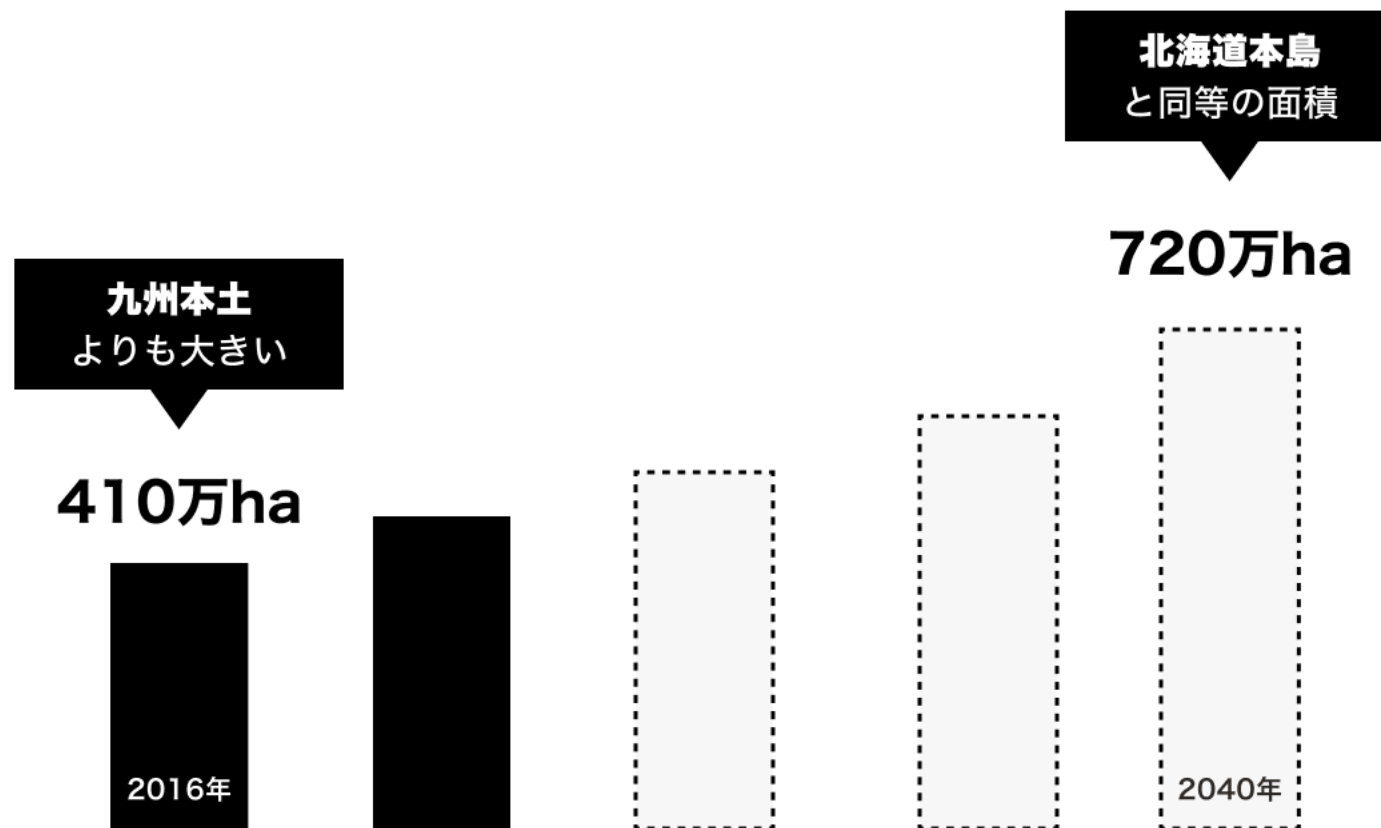
法務省HPより

所有者が亡くなったのに相続登記がされないことによって、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、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生ずるなど、社会問題となっています。

この問題を解決するため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されることになりました。

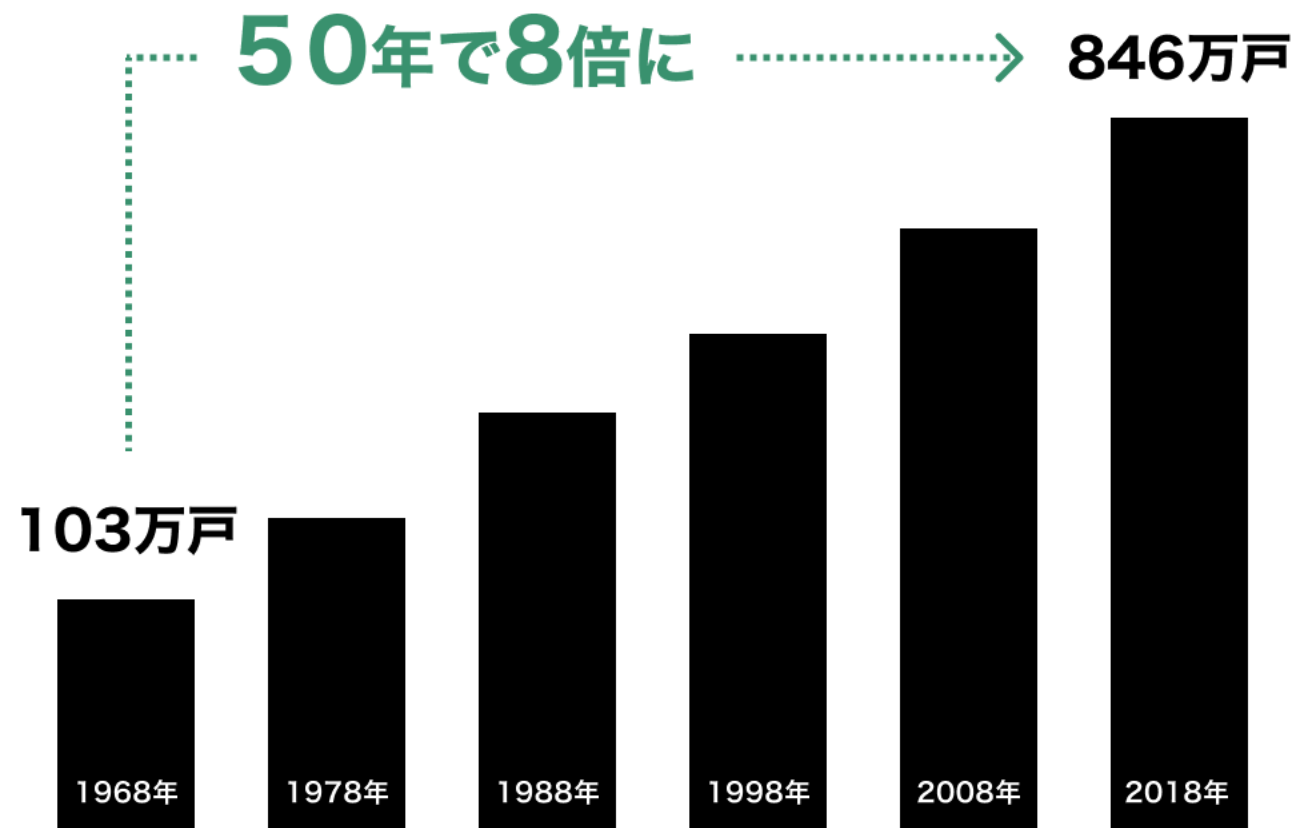
出所：法務省 相続登記の申請義務化に関するQ&A https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00565.html

日本には”所有者が誰か分からない土地”がたくさんあり、毎年増え続けている



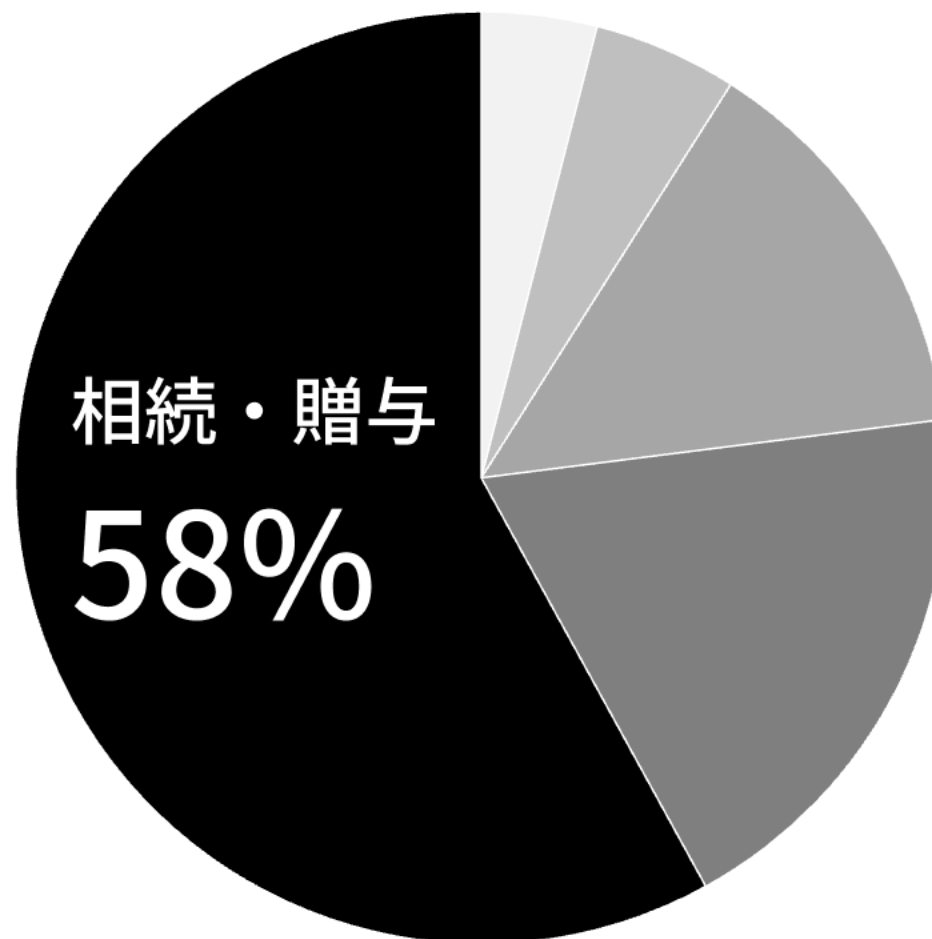
出所：所有者不明土地問題研究会（平成29年10月26日発表資料）

土地だけでなく、“空き家”も増え続けている



出所：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

”相続”をきっかけに
空き家を取得するケース
が**過半数**を占める



出所：「令和元年空き家所有者実態調査」令和2年12月 国土交通省

所有者が分からない不動産が増えると…



地域住民の生活環境悪化

- ・ 外壁材や屋根材の落下、家屋の倒壊
- ・ ごみの不法投棄、悪臭などの衛生面

管理不全の問題

- ・ 公共事業や民間取引への支障
- ・ 登記がされないと資産を活用できない



国会で相続登記義務化法案が可決



名義変更手続きを3年以内にしないと

10万円以下の過料が科される

2024年4月より、施行開始



制度の概要について

**相続人は、不動産を相続で取得したことを知った日から
3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務になる。**



正当な理由がないのに相続登記をしない場合、
10万円以下の過料が科される可能性がある。

ポイント①

全ての不動産が対象となる。

- ・ 宅地、戸建て、マンションなどはもちろん、農地、山林、その他、全ての不動産が、義務化の対象になる。
- ・ 相続では居住用の不動産だけでなく、「実は田舎の田畑が全て祖父名義だった」なんてこともよくあるので注意が必要。

ポイント②

2024年4月1日以前に相続した不動産も、 義務化の対象になる（但し猶予期間あり）。

- ・ 例えば10年、20年以上前に相続していた不動産であっても、義務化の対象になる。
- ・ 特に「固定資産税の納税通知書の送付先」は変更されていても、登記簿上の名義が書き換わっていないなどのケースはよくあるので、要注意。
- ・ 但し、2024年4月1日以前に相続した不動産は、2027年3月31日までに登記を完了すれば良い（3年間の猶予がある）。

ポイント③

**相続又は遺産分割協議によって、
”取得していない方”は対象にならない。**

- ・ 例えば3年前に相続が発生し、自分が法定相続人になる。家族間での話し合いの結果、兄が不動産を相続し、自分は不動産を相続しなかった。3年経ち、兄がまだ相続登記をしていない場合、罰則の対象となるのは兄であり、相続していない者は対象とならない。

過料について

**正当な理由がないのに相続登記をしない場合、
10万円以下の過料が科される可能性がある。**

現時点で、開示されている情報によると

- ・ 違反した場合、登記をするよう催告書が送付される
- ・ ”正当な理由”が無く、期限内に登記されない場合、裁判所に申請義務違反として通知される
- ・ 裁判所において、要件に該当するか否かを判断し、過料を科する旨の裁判が行われる

という内容。



しかしこれ以上の詳細については、
実際に違反が認められ、**前例が出るまで分からない**
というのが現状の見解です。

4月1日以降、何かしらの形で対象者へ法務局からお便りや、
連絡が入ることがあるかもしれません。

が、義務化について認識していることを伝え、
また登記手続きに着手(準備)していることを伝えれば、
少なくとも**即時罰則の対象になるようなことはないでしょう。**

4月1日以降、何かしらの形で対象者へ法務局からお便りや、

連絡が入ることがあるかもしれません。

但し、相続登記は、動いてすぐに完了できるものではありません。

**相続人間での合意形成なども含めると”3～4ヶ月間”
かかることを見越して、余裕を持った行動をしましょう。
少なくとも即時罰則の対象になるようなことはないでしょう。**

2.相続登記で気を付けるべき点

相続登記で気を付けるべき点

① 放置すると後々大変になる

② 名義変更には税金がかかる

③ 相続人申告登記の注意点

相続登記で気を付けるべき点

① 放置すると後々大変になる

① 不動産を売却したり担保に入れたりすることができない

- ・ 不動産の名義が故人のままであれば、売却したり、融資の際に担保に入れたりすることはできません。



例) 実際に当社にあったご相談

相続した家に移り住むことになり、リフォームを実施。工事着手後に、金融機関から「名義が書き換わっていないので融資できません」といった連絡が入り、リフォームが途中でストップ。金銭的な大きな損害が生まれる。



② トラブルの原因となる可能性がある



- ・ 登記が完了しないと、第三者に対して権利を主張することができません。これが原因でトラブルとなる可能性があります。
- ・ 例えば、相続人間で合意のもと、誰か1人が不動産を相続したとします。しかし、数年の間に他相続人がお金に困り、自分の”法定相続分”を勝手に第三者に売却してしまいます。この場合、いくら話し合いで決まっても共有持分を取り戻すことは困難でしょう。

③ 放置すればするほど、手続きは複雑に



- ・ 相続手続きは「時間が経つにつれて、複雑になる」ものです。もともと相続人であった人が亡くなり、相続人としての権利が次世代に移っている、元気であった人が認知症になってしまった、などの為です。
- ・ このような事態になれば、相続人を探す必要が生じたり、家庭裁判所での成年後見人の選任が必要となったりするなど、手続きの負担が増大してしまうことでしょう。

相続登記で気を付けるべき点

② 名義変更には税金がかかる

相続登記を行うには、色々な選択肢があります。

① 専門家(司法書士)に依頼する



② インターネットサービスを利用する



③ 自分で手続きする



一般的に、専門家に依頼したり、インターネットサービスを使ったりする場合、個別の依頼・利用費用がかかります。

一方で「自分で手続き」をした場合は費用を抑えることが可能です。

しかし「自分で手続き」をした場合でも、**必ずかかる費用**があります。

 **登録免許税**という税金です。

登録免許税の計算方法

相続の場合

$$\text{不動産の課税価格} \times 1000\text{分の}4 (=0.004)$$

- ・ 課税価格とは「固定資産税の評価額」を指す。
- ・ 固定資産課税明細書に、「価格」又は「評価額」と記載されている。
※ 「固定資産税課税標準額」とは異なるで注意
- ・ ”公衆用道路”など評価額が記載されていない場合は管轄の法務局へ確認する必要有り。

ケーススタディ



課税価格:3000万円 (持分1分の1)



3000万円 × 0.004



登録免許税：12万円

ケーススタディ



課税価格:3000万円 (持分1分の1)



$3000\text{万円} \times 0.004$



登録免許税：12万円



課税価格:3000万円 (持分**3分の1**)



$1000\text{万円} \times 0.004$



登録免許税：4万円

共有者の場合は評価額に
持分を掛け合わせる

ケーススタディ



課税価格:3000万円 (持分1分の1)



$3000\text{万円} \times 0.004$



登録免許税：12万円



課税価格:3000万円 (持分**3分の1**)



$1000\text{万円} \times 0.004$



登録免許税：4万円

共有者の場合は評価額に
持分を掛け合わせる



課税価格:60**2,850**円 (持分1分の1)



$602,000\text{円} \times 0.004$



登録免許税：2400円

評価額合計額から1000円未満
を、最終計算結果から100円未
満を切り捨て

登録免許税は、ご自身で手続きされた際にも必ずかかる税金です。

相続の場合「1000分の4」なので、そこまで大きな金額になることはあまり無いですが、
実費として確実にかかってくる費用となるので、登記手続きの際は、
事前に固定資産税の評価額を確認し、**予算の目星を付けておく**と良いでしょう。

尚、登録免許税は、申請書に”収入印紙”を貼り付ける形で収めます。



不動産の固定資産税は”1.4%”です。評価額が分からない場合、
年間で支払っている固定資産税の金額から、目安を算出することも可能です。

相続登記で気を付けるべき点

③ 相続人申告登記の注意点

2024年4月から”相続登記の義務化”が実施されますが、
登記手続きは、簡単に終わらせるものではなく、時間も労力もかかります。

そこで「相続登記の義務を履行するための簡易な方法」として、
同じく2024年4月から新たにスタートする制度がございます。

それが、**相続人申告登記** と呼ばれる制度です。

相続人申告登記とは？

2024年4月より制度開始

相続人であることを法務局に申し出ること、相続登記の義務を履行できる制度

→相続人申告登記を行えば、名義変更せずとも、罰則対象から逃れることができる。

相続人が単独で行うことが可能で、相続登記よりも手続きが簡単

→相続登記の場合に必要な”戸籍一式の収集”など手間を省くことができる

不動産についての権利関係を公示するものではない為、いずれ相続登記が必要

→相続人申告登記を終えても、不動産の売却等はできない

下記のようなケースでは「取り急ぎ、相続人申告登記を行う」も選択肢としてはあり得るでしょう。

数代に渡って手続きが
放置されており、相続人の
特定など含めて、膨大な
時間がかかりそう。

遺産分割協議について
何度も話し合っているが
中々まとまらず、まだ手続
きまで時間がかかりそう。

が、義務は免れても、結局は**問題の先送り**であり、
やはり多少時間がかかっても**”相続登記”**をきちんと行うことが望ましいでしょう。

3.実際に名義変更を行う場合



相続登記を行うには、色々な選択肢があります。

① 専門家(司法書士)に依頼する



② インターネットサービスを利用する



③ 自分で手続きする



メリット

デメリット

① 専門家(司法書士)に依頼する

- ・ プロフェッショナルなので安心
- ・ 個別相談にも対応いただける

- ・ 依頼料が高くなる場合がある

② インターネットサービスを利用する

- ・ 比較的低価格で利用可能
- ・ オンラインなので全国で利用可能

- ・ 対応できない範囲がある

③ 自分で手続きする

- ・ 依頼費用、利用料などがからない

- ・ 書類の取得、作成の手間がかかる
- ・ ミスをしてしまう可能性が高い

”自分でする”は推奨いたしません。

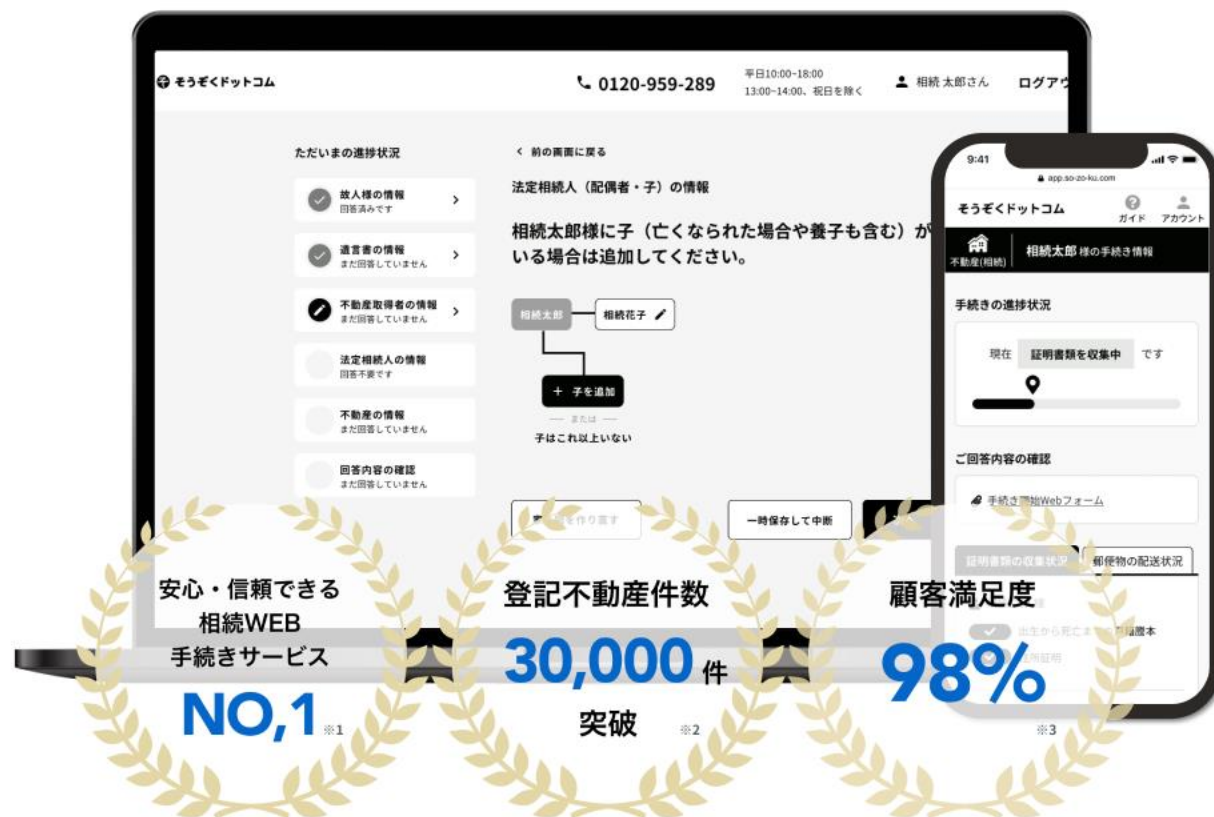
相続登記手続きでは、本セミナーでは網羅し切れない細かな注意点などがたくさんあります。
また過去に経験がある場合でも、法改正などによって日々ルールが変わることが多いです。

法務局の相談窓口を利用することも可能ですが、
「個別具体的なアドバイス」や「書類作成のお手伝い」等は受けることができません。

”家や土地の所有権の移転”という、失敗が許されない手続きなので、
「専門家」または「専門サービス」の利用を、推奨いたします。



※法務局の相談窓口はお電話での事前予約制です、利用の際は、事前のご予約をお忘れなく



誰でも自分で、もっと簡単に相続手続きを

そうぞくドットコム

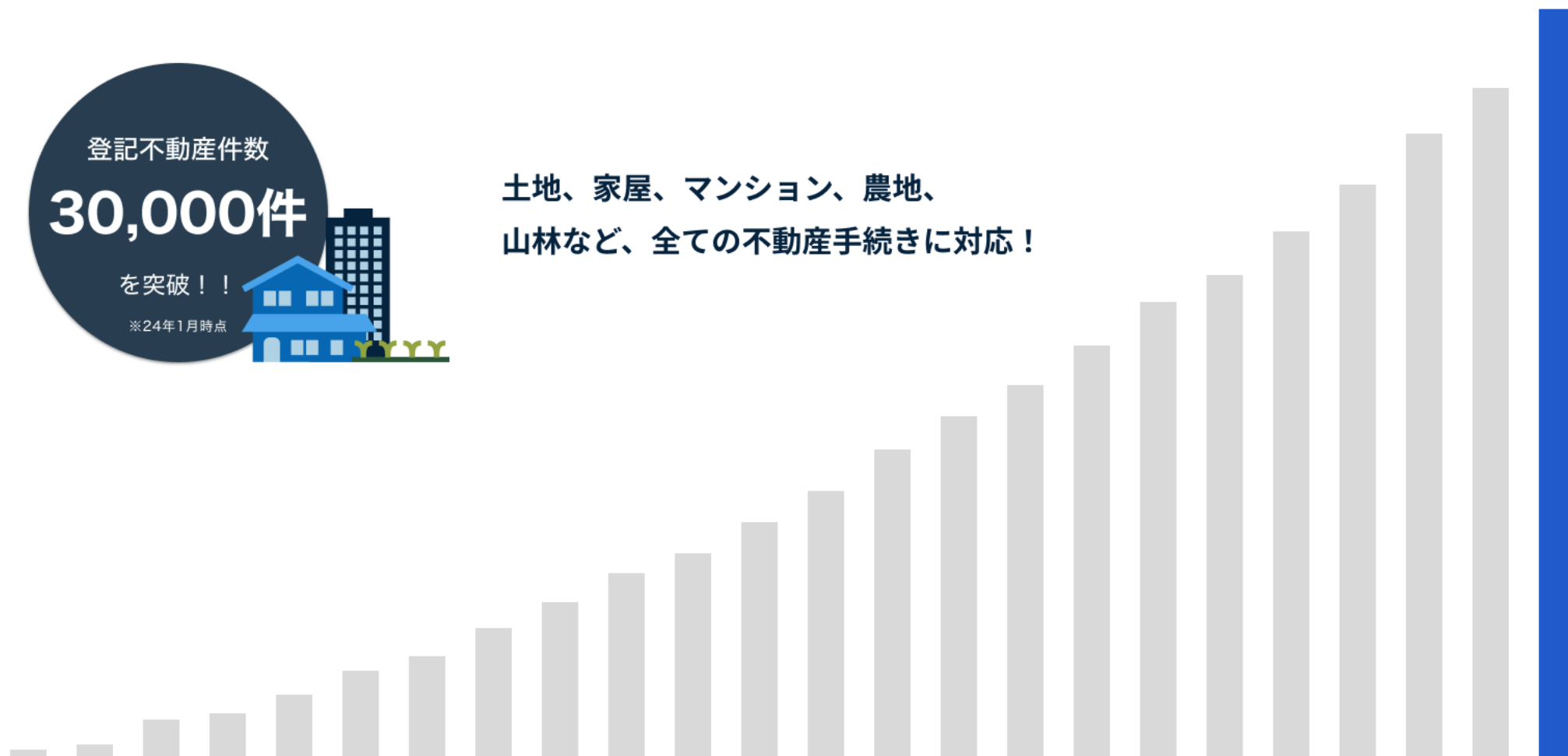
※1 調査方法：インターネット調査 調査概要：2021年10月_サイトのイメージ調査 調査提供：日本トレンドリサーチ
※2 対象期間：2020年1月～2024年1月（実績値）
※3 対象期間：2020年1月～2024年1月（自社調べ）

相続で発生した不動産に特化した、“オンライン名義変更サービス”



- 1 書類の収集はお任せ、家で待つだけ。
- 2 申請書はかんたんWebで自動生成。
- 3 現地まで行かずにリモートで手続き完了。

サービスを通じて登記が完了した累計の不動産数は**3万件**を突破！



空き家の発生抑制を目指して、全国の自治体とも連携を強化中。

不動産手続きガイド(PC版)



チラシ版



23/11/27 兵庫県神戸市



23/1/31 滋賀県米原市



23/1/26 千葉県鎌ヶ谷市

各専門家(提携パートナー)のご紹介も行なっております。

「そうぞくドットコムでは対応できない」または「対面で専門家に相談したい」などの場合は、
お客様のご状況をお聞きのうえ、**相続に強い各種専門家**をご紹介します。



弁護士



税理士



司法書士



行政書士

ご清聴ありがとうございました。

📞 受付時間 平日10:00-18:00

0120-579-390

どんな些細なご相談でもお待ちしております。





AGE technologies

サービスサイトにて
無料の資料請求も受付中！

🔍 そうぞくドットコム

で検索！

