

論壇

相続登記の申請義務化と
税務への影響

はじめに

所有者不明土地の発生を
予防する観点から、その主
な発生原因である「相続登
記の未了」や「住所変更登
記等の未了」に対応し、また
「その他不動産登記の公示
機能をより高める観点等」
から不動産登記法の改正
（令和3年4月21日成立、
同月28日公布）（以下「本改
正」とする）が行われた。
具体的には「相続登記の未
了」への対応として、
1. 相続登記の申請の義務
化、2. 申請義務の実効性

I. 「相続登記の未了」への対応に
係る本改正の内容

1. 相続登記の申請の義務
化
所有権の登記名義人につ
いて相続の開始があったと
きは、当該相続により所有
権を取得した者は、相続の
開始があったことを知り、
かつ、所有権を取得したこ
とを知った日から3年以内
に、所有権の移転登記の申
請が義務付けられることと
なった（新不登法76の2）。
なお、正当な理由なくそ
の申請を怠ったときは、10
万円以下の過料に処される
（新不登法164①）。こ
の正当な理由の例示として
①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

を確保するための環境整備
策の導入、3. 所有権の登
記名義人の死亡情報につい
ての符号の表示制度の新設
が行われ、「住所変更登記
等の未了」への対応とし
て、1. 住所変更登記等の
申請の義務化、2. 実効性
確保のための環境整備策の
導入が行われる。
本稿では「相続登記の未
了」への対応のうち相続登
記の申請の義務化等の内容
及び本改正に伴う税務への
影響について検討を行う。

集や他の相続人の把握に多
くの時間を要する場合、②
遺言の有効性や遺産の範囲
等が争われている場合、③
申請義務を負う相続人自身
に重病等の事情がある場合
などが想定されており、具
体的な類型については、今
後通達等により明確化され
る予定である。
この過料に係る手続きの
流れは、まず法務局におい
て登記官が相続登記の申請
義務違反を把握し、相続人
に義務の履行を催告する。
相続人が催告に応じて申請
をした場合には過料事件の
通知はされない。一方で正
当な理由なく申請をしない
場合には、法務局から過料

事件の通知がされ裁判所が
要件に該当するか否かを判
断し、過料を科する旨の裁
判をすることとなる。これ
らの手続きについても公平
性を確保する観点から、省
令等で明確に規定される予
定である。

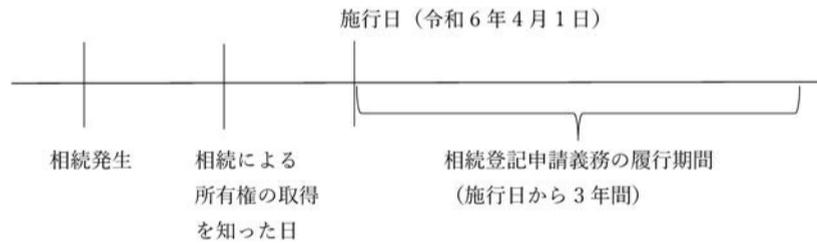
2. 申請義務の実効性を確
保するための環境整備策
の導入（相続人申告登記）
1. のとおり相続登記の
申請が義務化されたが、遺
産分割協議が不調な場合な
ど所有権が速やかに確定し
ないケースも数多くある。
その場合、全ての相続人が
法定相続分の割合で不動産
を取得（共有）した状態と
なる。現行法の下でも、法
定相続分で相続登記を行
い、共有状態のまま登記に
反映する方法があるが、法
定相続人の範囲及び法定相
続分の割合の確定が必要で
あるため、被相続人の出生
から死亡に至るまでの戸除
籍謄本等の書類の収集が必
要となり、登記申請に当た
るの過料に比べて負担が大き
い。
よって遺産分割が長期間
に及ぶ場合には、相続人が
申請義務を簡易に履行でき
るようにする観点から新た
な登記である「相続人申告
登記」の申出を設けること
とされた。当該申出がされ
た場合には1. の所有権移
転の登記を申請する義務を
履行したとみなされる（新
不登法76の3①②）。

「相続人申告登記」の具
体的手続きは、所有権の登
記名義人について相続が開
始した旨と、自らがその相
続人である旨を申請義務の
履行期間内（3年以内）に
登記官に対して申し出るこ
とで、申請義務を履行した
ものとみなし（登記簿に氏
名・住所が記録された相続
人の申請義務のみ履行した
ことになる）、申出を受け
た登記官は所要の審査をし
た上で、申出をした相続人
の氏名・住所等を職権で登
記に付記する。その後遺
産分割が成立した場合、遺
産分割成立日から3年以内
に、その内容を踏まえた相
続登記の申請を行う（新不
登法76の3④）。一方で相
続人申告登記後、遺産分割
が成立しなければ、それ以
上の登記申請は義務付けら
れない。

3. 相続登記の申請の義務
化に関する経過措置
相続登記の申請の義務化
に係る法施行日は令和6年
4月1日となる。施行日前
に相続が発生していた場合
についても、登記の申請義
務は課される。施行日前の
相続については経過措置が
設けられており、施行日と
相続による所有権の取得を
知った日のいずれか遅い日
から法定の期間（3年間）が
開始する（改正法附則5⑥）。

II. 本改正が税務に与える影響

1. 先代相続の遺産分割未
了財産に対する相続税へ
の影響
相続登記の申請の義務化
により所有者不明土地の解
消が進むことになる。一方
でこれに伴い税務に少な



務は課される。施行日前の
相続については経過措置が
設けられており、施行日と
相続による所有権の取得を
知った日のいずれか遅い日
から法定の期間（3年間）が
開始する（改正法附則5⑥）。

ならず一定の影響があること
が推察される。
例えば、下記【親族図表】
における祖父の相続（昭和
55年相続）に係る遺産分割
未了財産（以下「当該財
産」）についても、その相

続人等に対しこの登記の申
請義務は課されることとな
る。この場合、名義変更が
行われるべきであった相続
人等に法務局から登記義務
履行の催告がある。その催
告により相続人等（相続人
が死亡している場合にはそ
の相続人等。以下同じ）に
相続されるべきであった当
該財産の存在が初めて明ら
かになる場合もあろう。
当該財産の遺産分割につ
いては、協議書に今後新た
に発見された財産につい
て、取得者等の具体的な定
めがない場合、相続人等で
遺産分割協議を行うことが
なる。さらに当該財産が当
初の遺産分割に重要な影響
を与えるものである場合、
当初の遺産分割協議が無効
となり全ての財産について
遺産分割協議を行わなくて
はならない可能性もある
（昭和56年6月18日福岡家
裁小倉支部昭54（家）25
91号）。

続いて当該財産に係る相
続税申告の義務について検
討する。相続税の除斥期間
は相続税の申告期限から5
年（国通法70①）、偽りその
他不正の行為によりその全
部若しくは一部の税額を免
れたと認められる場合には
7年（国通法70⑤）とされて
いるため、数十年前に発生
した祖父に係る相続税につ
いて申告義務は生じない。
一方で申告期限から5年以
内、不正行為があると認め

られる場合は7年以内に当
該財産の存在が判明した場
合は、期限後若しくは修正
申告を行うこととなる。
本改正が施行され法務局
から登記義務履行の催告に
よって判明した財産がある
場合、税務処理についても
法令を遵守し適正に対応す
る必要がある。

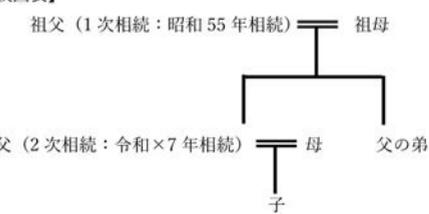
2. 2次相続の遺産分割未
了財産に対する相続税へ
の影響
下記【親族図表】におけ
る父に相続（令和×7年相
続）が発生した場合の取り
扱いについて検討する。2
次相続に係る相続税の申告
期限までに当該財産につ
いて祖父及び父の相続人（本
事例では祖母、母、子及び
父の弟）の間で遺産分割協
議が整い、父が当該財産を
取得することとなった場合
には、当然2次相続の相続
税は当該財産を含めて計算
する。
一方で当該財産が未了の
状態の場合、父は民法の規
定により法定相続分（4分
の1）の権利を有すること
となるため（民898、8
99）、これを父に係る相
続財産に含め相続税申告を
行うこととなる。
その後1次相続に係る遺
産分割協議が成立し、仮に父
が当該財産を取得しないこ
ととなる場合には、2次相続
に係る相続税は過大となる
ため更正の請求を検討する。
相続税に係る更正の請求
では、まず相続税法の更正
の請求の特則（相法32）の
要件に該当するか否かを確
認する。これに関し情報
（「資産課税情報第10号
資産評価企画官情報第3号
平成14年7月4日 国税庁
参考資料・法務省民事局「令
和3年民法・不動産登記法改

正、相続土地国庫帰属法のポ
イント」）



大畑 智宏
【京橋】

【親族図表】



資産課税課 国税庁資産評
価企画官室 資産税関係質
疑応答事例について（情
報））では、同条各号の要
件には該当しないため当該
特則の適用がない旨が示さ
れている。一方で課税上著
しい不公平となると税務署
長が認めるときには、調査
結果に基づき国税通則法第
71条第2号により更正（減
額）を行っても差し支えな
いとしている。
そのため納税者の手続き
としては、国税通則法の通
常の更正の請求（国通法23
①）の適用を検討し、2次
相続の申告期限から5年超
経過した場合には、後発的
事由に係る更正の請求（国
通法23②）の適用を検討す
ることとなる。
本改正の施行により1次
相続に係る遺産分割未了財
産が判明し、さらにその後
の相続人等における遺産分
割協議に長期間を要するこ
とも想定される。よって相
続登記の申請義務化の過料
に係る正当な理由があるな
ど一定の場合には、課税上
の不公平を防止する観点か
ら相続税法の更正の請求の
特則の適用を認めることと
する法改正が望まれる。