

明日へのネットワーク

2022年（令和4年）春号（91号）



A S N E T  
Communications



## 登記とは（特に不動産に関して）

新年度がスタートしました。私の周りにおいても、新入学、新学年、新社会人、転職など新たなスタートをした人がたくさんいます。新たな環境におかれ張り切っている人を見ていると「自分も頑張らなくては」と発奮させられます。

さて、所有者不明土地問題をきっかけに改正された相続登記の義務化などをここ数回説明させてきました。今日は、原点に戻って「登記」について振り返ってみます。

広辞苑によると「登記」とは、「一定の事項を登記簿に記載し、私法上の権利の得喪・変更など関係事項の存在を公示かつ保護する行為」とあります。

また、民法177条は、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」とあります。この規定から登記は「対抗要件」を備えるための手続きとされています。

しかし、実際は登記をしなければ、例えば自分が所有者であることも主張できません。売買により、又は相続により権利を取得した人が、所有者として行動し、主張し続けるために登記は必須です。

登記をしないで過ごすというのは、自分が権利者であることを主張しないということにもなります。折角の権利を行使しないままでよいのでしょうか。

今回の相続登記の義務化などの規定は登記を強制するもので、登記の有する権利の保護規定とは少し異なる気がします。しかし、義務化によって登記を助長し、最終的に登記の持つ「公示と保護」機能が発揮されればよいのではないのでしょうか。

私どもは不動産登記制度の発展のため、努力します。

令和4年4月

司法書士法人アスネット 代表特定社員 寺町 敏美

## ～相続登記の登録免許税の免税措置について～



平成30年度の税制改正により、相続による土地の所有権の移転の登記について、登録免許税の免税措置が設けられておりましたが、次のとおり適用期間の延長や対象不動産の拡充がなされました！！

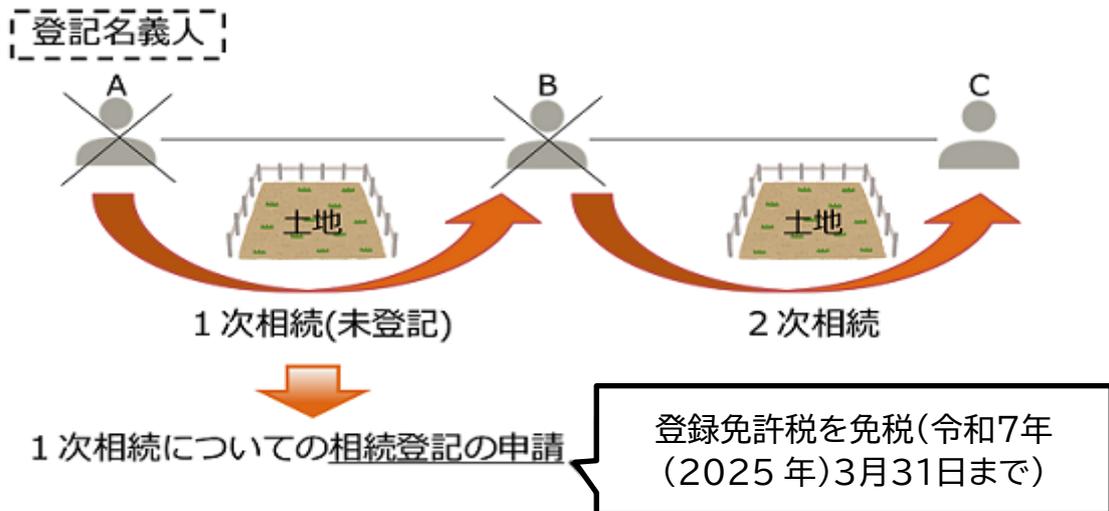
### 1 相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税措置

個人が相続（相続人に対する遺贈も含まれます。）により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続による当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡したときは、平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間に当該個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さないこととされました。

#### 免税措置のイメージ

免税を受けることができる相続登記の申請のイメージは、以下のとおりです。

登記名義人となっている被相続人Aから相続人Bが相続により土地の所有権を取得した場合において、その相続登記をしないまま相続人Bが亡くなったときは、相続人Bをその土地の登記名義人とするための相続登記については、登録免許税が免税となります。



(注) 上記のような場合に、必ずしもCさんがその土地を相続している必要はなく、例えばBさんが生前にその土地を第三者に売却していたとしても、1次相続についての相続登記の登録免許税は免税となります。

#### 税率及び適用期間

本来、土地の価額に対して0.4%（1000分の4）の税率がかかるところ、平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間は、免税となります。

この適用があるのは土地の相続登記だけで建物については除外になります。

また、通常の相続人への相続登記に関する登録免許税は免税ではありませんのでご注意ください。

## 免税を受けるには

登録免許税の免税措置の適用を受けるためには、免税の根拠となる法令の条項を申請書に記載する必要があります。

相続登記の登録免許税の免税措置については、「租税特別措置法第84条の2の3第1項により非課税」と申請書に記載してください（記載がない場合は、免税措置は受けられません）。

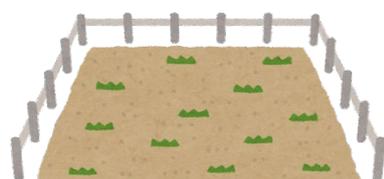


## 2 不動産の価格が100万円以下の土地に係る登録免許税の免税措置

土地について相続（相続人に対する遺贈も含まれます。）による所有権移転の登記又は表題部所有者の相続人が所有権の保存の登記を受ける場合において、不動産の価額（※）が100万円以下の土地であるときは、平成30年11月15日から令和7年3月31日までの間に受ける当該土地の相続による所有権の移転の登記又は令和3年4月1日から令和7年3月31日までの間に当該土地の表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記については、登録免許税を課さないこととされました。

※不動産の所有権の持分の取得に係るものである場合は、当該不動産全体の価額に持分の割合を乗じて計算した額が不動産の価額となります。

該当する場合は登録免許税を免税



土地

不動産の価額が100万円以下

- ・不動産の価額が引き上げられました。  
10万円以下 → 100万円以下
- ・適用対象が全国の土地に拡充されました。

## 税率及び適用期間

本来、土地の価額に対して0.4%（1000分の4）の税率がかかるところ、相続による所有権の移転の登記については平成30年11月15日から令和7年3月31日までの間、また、表題部所有者の相続人が受ける所有権の保存の登記については令和3年4月1日から令和7年3月31日までの間は、免税となります。

## 免税を受けるには

登録免許税の免税措置の適用を受けるためには、免税の根拠となる法令の条項を申請書に記載する必要があります。

相続登記（所有権の移転の登記又は所有権の保存の登記）の登録免許税の免税措置については、「租税特別措置法第84条の2の3第2項により非課税」と申請書に記載してください（記載がない場合は、免税措置は受けられません）。

## 『無料相談会』開催のお知らせ

当法人にて休日無料相談会を下記のとおり開催します。  
事前予約制のため、希望される方は、当方へ電話又はメールにてご予約ください。  
また、お知り合いの方で相談会参加ご希望の方がおられましたら、お気軽にご連絡下さい。

開催日： 令和4年4月23日（土）  
場 所： 司法書士法人アスネット 事務所  
時 間： 各回最大50分

- ① 午前10時～ ② 午前11時～ ③ 午後1時～  
④ 午後2時～ ⑤ 午後3時～ ⑥ 午後4時～



◇司法書士

相続に関する法律問題、遺言、成年後見、不動産登記全般 など

## NPO 法人不動産の承継を成功させる会の紹介

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、一級建築士、不動産鑑定士、税理士、行政書士、社会保険労務士、中小企業診断士等、土地建物に関するプロフェッショナルで構成。「土業のネットワーク」を足がかりにワンストップサービスの実現に向けて、全員一丸となって邁進しています。参加方法は、NPO 法人のホームページ



<https://www.f-shokei.or.jp> をご覧ください。お待ちしております。

### ☆ NPO法人不動産の承継を成功させる会 不動産承継セミナー開催 ☆

5月28日(土)14:00～16:40 名古屋国際センター4F 第3研修室にて。

詳細については司法書士法人アスネットまでお問い合わせください。

『講演1 不動産を高く売る10の方法 』

『講演2 調停の話 』

発行者 〒464-0821 名古屋市千種区末盛通五丁目13番地 本山駅すぐ上



### 司法書士法人アスネット

司法書士 寺 町 敏 美 (代表特定社員)  
司法書士 山 田 桂 (特定社員)  
司法書士 土 田 梨 菜 (特定社員)

TEL 052-762-5064 FAX 052-762-5079

E-mail [tsm-tera@gol.com](mailto:tsm-tera@gol.com)

ホームページ <http://www.asnet-gr.com>