

いよいよ施行!

相続登記制度の基礎知識

八木正宣 税理士法人SBL 代表社員・税理士

後編

相続登記における紛らわしいケースの対応法

分割協議がまとまっていた。

ところが土地の相続登記を怠っていたところ、子Cに相続が発生したため、子Cの土地を誰が相続するかを含めて遺産分割協議を行わなければならないとなった。

このように、遺産分割協議や相続登記が完了しないうちに次の相続が発生する状況为数次相続という(図表1)。

なおAよりも先に子Cが亡くなっていた場合には、代襲相続により孫Eが相続人に繰



相続登記をしていない状態で数次相続が発生した

士

地所有者Aの相続発生時における相続人は子

Bと子Cの2人。当該の土地を子Cが取得する内容で遺産

り上がり、子Bと代襲相続人

Eの2人で遺産分割協議を行うことになる。数次相続と代襲相続は混同しやすいので、違いを押さえておきたい。

土地の相続登記のために必要な遺産分割協議書だが、作成方法には、一次相続と二次相続を分けて別々の遺産分割協議書を作成する方法と、一つにまとめて作成する方法の2通りがある。

前者の場合、一次相続に係る遺産分割協議書を「土地を

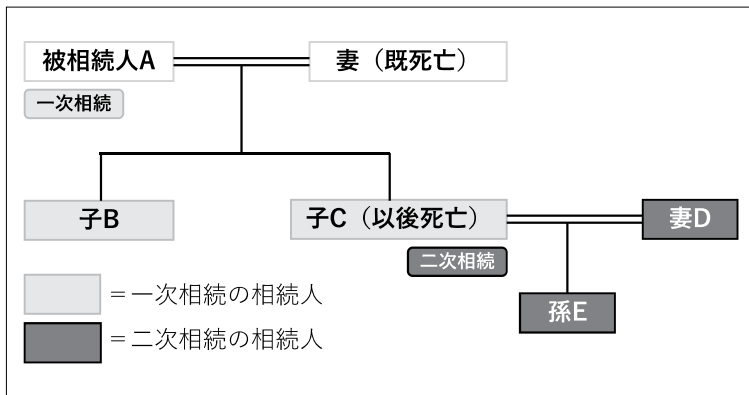
子Cが相続する」内容で、相

続人Bと、Cの相続人D・Eの3名が署名押印して作成する。本来の相続人の子Cが亡くなっているため、相続権を

引き継いだ妻Dと孫Eが参加することになる。そして、二次相続に係る遺産分割協議書を「土地を孫Eが相続する」内容で、相続人D・Eの2名が署名押印して作成する。

後者の方法では、一次相続に係る遺産分割協議書を「土地を子Cの相続人である孫E

図表1 数次相続の関係図



(出所) 筆者作成

**中間の相続登記は
省略可能な場合もある**

数次相続の場合であっても、発生した相続ごとに不動産の相続登記を行うことになり、今回のケースに当てはめ

が相続する」内容で、相続人Bと、Cの相続人D・Eの3名が署名押印して作成する。

ると、土地所有者Aから子Cへ、子Cから孫Eへ相続登記を行うことが基本だ。

ただし中間の相続の相続人が1名の場合は、例外的に中間の相続登記は省略可能だ。

仮にAの相続人が子Cのみであれば、土地所有者Aから孫Eへ中間の相続分を飛び越えて相続登記ができる。この中間省略した相続登記では、その省略した相続登記に係る登録免許税が非課税となる。


なお土地の数次相続による相続登記に関して、亡くなった相続人（二次相続の被相続人）名義とする登記である場合には、令和7年3月31日までの申請分については登録免許税が免除される。

あくまでも土地の数次相続に対する措置で、建物は対象外となっている。この免税措置の適用を

受けるには、登記申請書に免税の根拠となる条項を記載しなければならない。

ケース2

**相続した土地の
固定資産税
評価額が
100万円以下
である**



相

続登記を行う場合、登録免許税を国に納めなければならない。これは相続登記申請をするすべての不動産の固定資産税評価額合計額（1000万円未満切捨て）に0・4%を乗じて計算された金額（1000万円未満の場合には10000円。1000万円未満の端数は切捨て）となる。

登録免許税の納付は、法務局に提出する登記申請書の余白に収入印紙を貼り付けるこ

とで行う。

相続登記の申請促進のため、令和4年度の税制改正により、令和4年4月1日から令和7年3月31日までの相続による土地の所有権移転登記について、その土地の固定資産評価額が100万円以下である場合には、通常固定資産評価額の0・4%の登録免許税について免税される。

この場合の100万円以下かどうかの判定は、一筆の土地ごとに判断する。例えば、固定資産税評価額が100万円以下の土地の相続登記申請時に課せられる4000円の登録免許税が免除される。固定資産税評価額が100万円以下の土地を多く所有しているほど、免税の効果は高くなる。

特に市街化区域以外のいわゆる田舎の土地には、一筆の土地ごとの固定資産税評価額が高くないケースも散見される。固定資産税評価額が10

0万円以下の土地を相続登記せずに放置している場合に遭遇したら、令和7年3月31日までに相続登記を行うよう勧めたい。

この免税措置の適用を受けるには、登記申請書に免税の根拠となる条項を記載しなければならぬ。

固定資産税評価額が非課税の土地に注意


市区町村から送られてくる固定資産税の納税通知書において、墓地や私道など固定資産税評価額が「0円」や「非課税」とされている土地がある。相続登記時に課される登録免許税は固定資産税評価額に0・4%を乗じて求めるため、評価額が付されない土地は登録免許税が課税されないと思うかもしれない。

だが、この非課税というのはあくまで固定資産税課税上の取扱いであり、登録免許税

課税上の取扱いではない。固定資産税評価額が非課税の土地の登録免許税は、近傍類似地の固定資産税評価額から計算することになっている。

ケース3

相続人の中に認知症など判断能力が失われた人がいる



土

地所有者に相続が発生したものの遺言書を遺

していなかった場合には、相続人全員で遺産分割協議を行う。この際、相続人の中に判断能力が失われた人がいる場合には、成年後見制度を利用することになる。

成年後見制度を利用する場合には、基本的には法定相続分で遺産分割を行わなければ

ならない。後見人等は本人の財産を保全することを使命とするため、法定相続分を下回るような内容の遺産分割は原則として家庭裁判所が認めないからだ。

相続登記は、相続により不動産を取得することを知られた日から3年以内に行わなければならない。後見人等の申立てから選任までに半年以上かかることを考えると、本ケースのように認知症等で判断能力のない相続人がいる場合は、成年後見制度の手続きはなるべく早く検討しておくよう提案するとよい。

法定後見制度は、認知症など精神上的障害により判断能力が十分でない人が不利益を被らないように、その人を援助する後見人等を家庭裁判所に選任してもらう制度だ。

医師の鑑定書、診断書、本人のために必要な保護・支援等の個別事情に応じて、「後

図表2 法定後見制度の内容

成年後見等の類型	後見	保佐	補助
判断能力	全く欠けている	著しく不十分	不十分
成年後見人等の同意が必要な行為	日常生活に関する行為以外の行為	民法13条1項に定める行為	民法13条1項に定める行為の一部
成年後見人等に与えられる代理権の範囲	財産に関するすべての法律行為	申立ての範囲内で、家庭裁判所が定める特定の法律行為	

(出所) 法務省HP「成年後見制度・成年後見登記制度/Q3: 法定後見制度とは、どんな制度ですか?」より一部抜粋

見「保佐」「補助」の3つの類型に分かれる(図表2)。ここからは、各類型のポイントを見ていこう。

①後見

精神上的障害により判断能力がまったくない状況にある

人を保護するため、後見人は本人を代理して遺産分割協議を行う。

②保佐

精神上的の障害により判断能力が著しく不十分な人を保護・支援するため、遺産分割協議については保佐人の同意が必要となる。家庭裁判所に申し立てることにより、遺産分割手続きにおいて保佐人に代理権が付与されている場合には、①と同様の権限を保佐人が有する。

③補助

軽度の精神上的の障害により判断能力が不十分な人を支援するための制度で、遺産分割協議は原則として本人が行う。ただし、本人の了解のもと家庭裁判所に申立てを行い、相続に関する手続きについて補助人に代理権や同意権を与えているような場合には、①や②と同様の権限を補助人が有する。

ケース4

相続人の中に
婚姻経験の
ない未成年者
がいる



相

続人が婚姻経験のない18歳未満の未成年者であつても、当然に相続人としての権利を有する。ただし、未成年者は判断能力に限界があると考えられるため、単独で遺産分割協議を含む法律行為ができない。

相続手続きにおいては、まずは親権者が本人に代わって、本人のために遺産分割協議に参加することになる。

利益相反関係の場合には
特別代理人を選任する

図表3において、相続人で

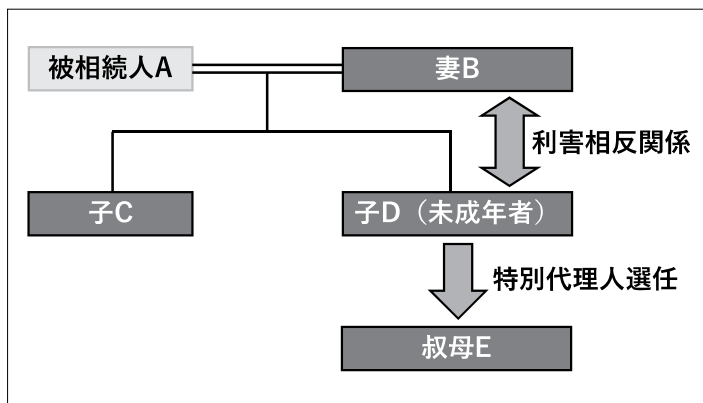
ある未成年者Dとその親権者である妻Bは、互いに相続人同士である。両者は利益相反関係にあるため、妻Bは親権者として遺産分割協議に参加することができない。

利益相反関係とは、遺産分割協議において妻Bが遺産を多く相続しようとするれば、未成年者Dの相続分は相対的に少なくなる関係、つまり一方の利益がもう一方の不利益になるような関係を指す。

親権者と未成年者が利益相反関係にある状態では、未成年者の権利を保護できない。そのため、家庭裁判所に申し立て、利益相反関係のない特別代理人を選任しなければならない。

相続登記は、相続により不動産を取得することを知った

図表3 特別代理人の選任が必要なケース



(出所) 筆者作成

日から3年以内に行わなければならない。家庭裁判所への申立てから特別代理人の選任まで1カ月程度とされているが、その特別代理人の選任を含めると2、3カ月程度要することが想定される。

本ケースもなるべく早く、特別代理人の手続きを進めることを提案しておきたいところだ。