

Masahide Ajiki

AA通信

2022年(令和4年)2月2日 第 71 号

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel:03-6240-2300 Fax:03-6240-2301
Mail : info@asset-adv.co.jp
Web : www.asset-adv.co.jp

寒中お見舞い申し上げます。
皆さまとの温かいご縁に心より感謝を申し上げます。
今後とも、変わらぬご高配を賜りますようお願い申し上げます。2022年(令和4年)2月

☆☆☆ 通信トピックス① ☆☆☆

■ 2024年4月から相続登記が義務化！ ■

■ 相続が発生した不動産の登記が義務化されます。この法改正は2021年4月に成立し、2024年4月から施行されます。きっかけは、国交省2017年調査で登記簿の22%が所有者不明土地であると判明したことです。これは、面積換算で考えると九州を超えるほどで、今後の高齢社会を踏まえて喫緊の課題とされました。

■ 不動産登記は、所有権や抵当権など国民の権利を保護し、第三者にその権利を対抗する要件を備え、取引の円滑かつ安全性に寄与するための制度です。しかし、相続登記は実行しなくとも罰則がなく、都市部への人口移動や高齢社会の進展で、地方を中心に土地の所有意識が希薄化し、また土地利用のニーズ低下も重なり、所有者不明土地が増加しています。

■ そのため、「1.所有者不明土地の発生を予防する方策」と、「2.所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策」が検討され、今回の法改正に至りました。

■ 義務化は現在放置されている登記も遡及 ■

■ 1.所有者不明土地の発生予防策は、①登記申請の義務化、②行政データを利用した職権による公示、③土地所有権を国庫帰属させる制度、この3つです。①登記申請の義務化／イ) 不動産を取得した相続人に対し、その取得の把握から3年以内に相続登記の申請を義務付ける(2024年4月から、罰則:10万円以下の過料)。ロ) 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請を義務付ける(2026年4月頃から、罰則:5万円以下の過料)。

②行政データを利用し職権公示／イ) 登記官が他の公的機関(住基ネットなど)から死亡等の情報を取得し、職権で登記に符号で表示する。ロ) 登記官が職権的に住所変更登記をする新たな方策を導入する。

③土地所有権を国庫に帰属させる制度／相続人が相続または遺贈で取得した土地を国庫に帰属させるため承認申請し、法務局が管理や処分に問題がないことを審査し、申請者が申請費用に加えて10年分の管理費相当額を納めることで国庫帰属が可能となります。

■ 相続と住所移転等の登記は、現在放置されている登記にも遡及されます。現在も30年以上未了の相続登記が調査されています。古い住民票が削除され履歴を遡れないケースもありますので、早めに対処しましょう。

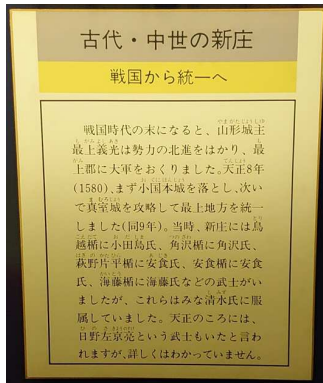
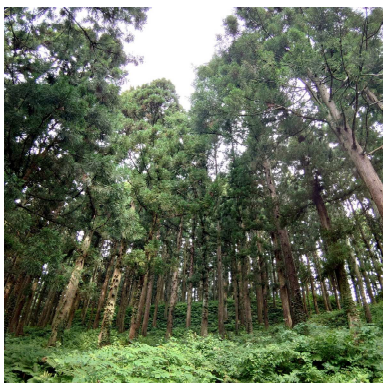
■ 遺産分割に期限設定10年、未了は法定割合 ■

■ 2.所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策は、①所有者不明や管理不全の土地建物への管理制度、②不明共有者がいる土地建物への対応、③遺産分割長期未了状態への分割の見直し、④隣地等の利用や管理の円滑化、この4つが要点です。なかでも③では、相続開始から10年を経過しても遺産分割協議が整わない場合、個別案件ごとの分割利益(特別受益や寄与分を含む)を消滅させ、法定相続割合で遺産分割を行うとされました。現在でも遺産分割協議が一定期限内に整わないと、税法面で配偶者控除や小規模宅地の特例、生産緑地の納税猶予などが受けられません。しかし、それは8%強の納税者の話です。民法面はすべての相続に該当します。遺産分割協議が整わずに相続から10年が経過し、不動産が共有となれば、高齢者が相続する現代では次世代の争続へと簡単に移ってしまいます。

■ 安食姓を辿って山形県北部を訪ねました ■

■ わたしは、初対面の方から「珍しい苗字ですね、出身はどちらですか？」とよく言われます。仕事で係わることの多い戸籍ですが、家族の戸籍を辿ると、祖父の生まれは宮城県の仙台市内でした。次に安食姓を調べてみると、山形県北部の新庄市から最上川に沿って西に位置する戸沢村に、安食姓が多いことが分かりました。長男と夏の戸沢村へ行ってみました。旅館の方に訪ねた理由を伝えると、寄合で10人集まれば5人が安食だそうです。安食ばかりの様子が想像できず不思議な気持ちになりました。

■ 新庄市の歴史博物館へ行ってみると、最上義光が1589年に最上地方を統一した頃に、萩野片平楯と安食楯(城や館という表現もあります)に、安食氏が陣を構えたとの記載がありました。その安食楯(新庄市金沢)へ行ってみると、蟬が騒がしい小高い山林でした。500年以上も前に、ここで同じ苗字の一族が戦をしていたかと思うと、まさに蟬騒、人の叫びか勝鬨のように聞こえました。



■ 今更ですがゴルフで100切り達成しました！ ■

■ 50歳を超えてから、運動系で毎年チャレンジをしています。富士山登頂以降、スキューバダイビング(2017)、フルマラソン完走(2018)、日本一易しいトライアスロン完走(2019)、そして2020年はシーカヤックでした。2021年は念願かなって、ゴルフで100切りができました。不動産業界ではインパクトの薄い達成ですが、数年前から再開したわたしには劇的なことです。特に、20年前に恩師から譲り受けた道具で達成できましたので、より嬉しく思いました。下手くそを根気よく誘ってくれる地元の仲間に感謝です。

■ ■ 相続税贈与税の一体改革見送り ■ ■

■ 令和4年度税制改正大綱が昨年12月10日に発表され、同24日に閣議決定されました。相続税と贈与税の一体改革が、具体的に発表されるとの憶測もありましたが、今回もその必要性を強調されつつ見送られました。親や祖父母からの住宅取得資金贈与の非課税(耐震・省エネ等住宅が1000万円)が2年延長されました。これに対して、教育資金や結婚子育て資金の贈与が2023年3月に期限を迎えますので、来年度の税制改正には相続税と贈与税の一体改革が盛り込まれるのではないかと推察します。

■ 今回も住宅ローン控除が4年間延長されました(2025年末迄の入居が対象)。控除率は年末借入残高の0.7%で、対象限度は最大5000万円。所得要件は2000万円以下で、認定・省エネ住宅で13年間控除が受けられます。また所得が1000万円以下であれば、床面積要件が40㎡以上へと緩和されます。

■ 早々に賀状を頂戴した方へは感謝を申し上げます。会社と個人から賀状は失礼し、代わりにAA通信を送付致します。

皆さまとの変わらぬご縁に
心より感謝を申し上げます

旧年中は格別のお引立てを賜り厚く御礼申し上げます。本年も変わらぬご高配を賜りますようお願い申し上げます。

2022年(令和4年)1月

株式会社アセット・アドバイザーは、お客様の大切な財産を、子どもや孫たちへ受け継がせることを最優先に考え、今必要な問題解決を支援する不動産コンサルティング会社です。
『お客様の財産を守り抜く!』これを信条に、今年も、ひとつでも多くの問題解決に役立って参りたいと思います。皆さまには今年もお世話になります。どうぞ宜しくお願い申し上げます。



絆の泉のあつた
風とお酒の申し分ない。

相続対策と相続税対策は違います!

株式会社アセット・アドバイザー

代表取締役 安食正秀(あじきまさひで)

〒151-0053 東京都渋谷区代々木2丁目23番1号

ニューステイトメナー833号室

Tel: 03-6240-2300 / Fax: 03-6240-2301

Mail: info@asset-adv.co.jp

WEB: assetadv.jp 検索

