

税金
トレンド!
ZEIKIN
TREND

税金の「今」
がわかる!

相続問題が改善される?
新ルールは解決への糸口となるか

相続土地に関するルール改正



「相続した土地が遠くにあって利用する予定がない」、「管理に費用がかかるから手放したい」といったお悩みはありませんか? このような土地を管理せず放置すると、将来的に「所有者不明土地」になってしまうリスクがあります。そこで新たに始まった「相続土地国庫帰属制度」に注目してみましょう。この制度では、相続した土地を国に引き渡すことが可能になりました。また、令和6年4月1日からは、相続した不動産について相続登記が義務化されます。今が相続した不動産を確認する大切なタイミングです。ぜひ、この機会に不動産管理や手続きについて確認してみましょう。

1 ルール改正の背景に所有者不明土地問題がある

① 所有者不明の土地とは

土地を相続した際に所有者の登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、または所有者は分かっているが、その所在が不明で連絡がつかない土地のことをいいます。このような所有者不明土地は日本各地で増え続けており、その面積は九州よりも広く、国土の約22%にも及んでいます。

② なぜ所有者不明土地は増えるのか

(1) 土地利用ニーズの低下等

人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下だけでなく、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化により所有者不明土地が増加しているといわれています。

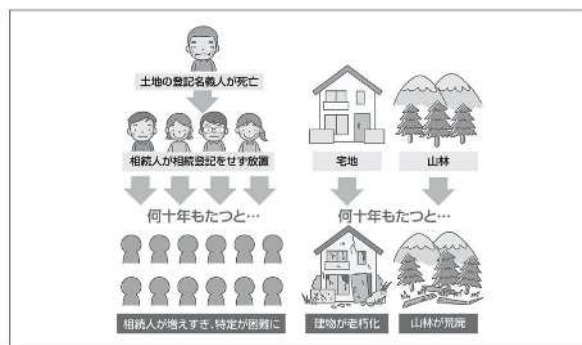
(2) 相続の際に登記が行われない

土地の登記名義人が死亡した場合、新たに所有者となった相続人名義に登記を行わなければなりません。その手続きを行っていない、あるいは、相続時に登記をしたものの、所有者が転居した際に住所変更を行っていないということが所有者不明土地を生み出す大きな要因です。所有者不明土地発生原因の約66%が、相続登記未了によるものとされています。相続登記をしないまま次の代に相続が繰り返されると、ねずみ算式に相続人が増えていき、最終的な所有者を特定することがますます困難になります。

③ 所有者不明の土地の問題点

所有者不明土地は、公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用の支障となっています。また、所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低い土地です

から、適正に管理されないまま放置されることにより、周辺地域への土砂の崩落などの災害や、害虫の発生などの悪影響の要因や治安の悪化を招く恐れもあります。



出典：政府広報オンライン

2 所有者不明土地解消に向けた法改正

① 相続土地国庫帰属制度の創設

「相続土地国庫帰属制度」は、相続又は遺贈によって宅地や田畑、森林などの土地を相続した人が、それらの土地を手放したいとして、国に引き渡す(国庫に帰属させる)ことができる新しい制度です。国に土地を寄附することではありません。土地を国庫帰属させるためには一定の要件があります。令和5年4月27日に施行され、施行日前に相続等により取得した土地についても、要件を満たせば国庫帰属させることが可能です。

(1) 申請できる人

相続や遺贈で土地を取得した相続人が申請できます。土地が共有の場合は、共有者全員が共同で行う必要があります。

(2) 対象となる土地

相続又は遺贈によって取得した土地で直ちに建物の敷地として使用できると認められる土地が対象です。管理や処分に関連する費用・労力がかかる土地や土地の管理・処分を阻害する有体物が地上または地下にある土地などは承認されない場合があります。

次の土地は申請できません。

- 建物がある土地
- 担保権や使用収益権が設定されている土地
- 他人が利用している(利用が予定されている)土地
- 特定の有害物質によって土壌汚染されている土地
- 境界が明らかでない土地や所有権の存否や範囲について争いがある土地

【参考】法務省HP「相続土地国庫帰属制度の相談対応を開始します」
中級・相談したい土地の状況について～チェックシート
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00498.html

(3) 手続きにかかる負担金

1. 審査手数料 1筆の土地当たり14,000円
 2. 10年分の土地管理費相当額の負担金
 - A: 宅地……………面積にかかわらず20万円(※1)
 - B: 田・畑……………面積にかかわらず20万円(※2)
 - C: 森林……………面積に応じ算定。
 - D: 雑種地や原野等…面積にかかわらず20万円
- (※1) 都市計画法の市街化区域又は用途地域に指定されている宅地は面積に応じ算定。
(※2) 都市計画法の市街化区域又は用途地域に指定されている農地、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域が指定されている農地、土地改良事業等の施行区域内の農地は面積に応じ算定。

② 相続登記の義務化

これまで相続により取得した不動産の登記(相続登記)は任意でしたが、令和6年4月1日から義務化されます。不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

正当な理由(※)がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがあります。

※正当な理由の例

- (1) これまで相続登記を放置していたため相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本などの必要な資料の収集や他の相続人の把握に時間を要するケース。
- (2) 遺言の有効性や遺産の範囲などが争われているケース。
- (3) 申請義務を負う相続人自身が重い病気にかかっているなどのケース。

③ 相続人申告登記の創設

相続人申告登記は、登記簿上の所有者について相続が開始したことと自らがその相続人であることを登記官に申し出る制度です。例えば、遺産分割協議が整わないなどの理由から相続登記が難しい場合に利用します。この手続きを行うと相続登記の申請を行う義務を果たしたことになり、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されます。ただし、持分は登記されません。令和6年4月1日から適用されます。

④ 登記手続きの簡略化

遺贈によって不動産を取得した場合の所有権移転登記(遺贈登記)の申請手続きが、令和5年4月1日から簡略化されました。これまでは、遺言執行者あるいは相続人全員と共同で申請する必要がありましたが、改正により、単独で遺贈登記の申請が可能となりました。令和5年4月1日以前に開始した相続により遺贈を受けた相続人(受遺者)についても同様に、申請可能です。

⑤ 相続制度の見直し

遺産分割は、民法が定める法定相続分または遺言における指定相続分(遺言による相続)がその基準となりますが、特別受益や寄与分がある場合、相続人間で紛争となり、合意まで時間を要するケースは少なくありません。遺産分割されないまま長期間経過すると、その間に数次相続が発生して更に遺産分割を困難にし、遺産の管理・処分も難しくなります。

そこで民法が改正され、被相続人の死亡から10年を経過した後の遺産分割は、特別受益、寄与分を考慮せず、法定相続分または指定相続分に従って行われることとなりました。この規定は令和5年4月1日が施行日ですが、同日以前に相続が開始したものについても適用されるため注意が必要です。

ただし、相続開始から10年以内に家庭裁判所に遺産分割協議を請求すればこの規定は適用されません。

⑥ 相隣関係の見直し

改正前の民法では、必要な範囲内で隣地を使用することが認められていましたが、令和3年民法改正により、隣地を使用できる場合が拡張され、その対応について明文化されました。令和5年4月1日施行。

①境界またはその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、取去または修繕、②ライフライン設備の設置権、使用権の権利、③竹木の枝の切り取り等が、隣地所有者等の承諾等がなくてもできるようになりました。

※実行に当たっては、隣地所有者等に一定事項を事前通知するなどの要件があります。

【参考】法務省HP
<https://www.moj.go.jp/content/001360820.pdf>

3 土地管理は適切に

① 土地基本法が改正された!

適正に管理されず放置されている土地が増加してきていることから、令和2年3月に「土地基本法」が改正され、土地所有者の責務が規定されました。

② 土地所有者の責務

- (1) 適正な土地利用・管理・取引
- (2) 登記手続その他の権利関係及び境界の明確化

③ 土地管理が適正に行われないと…

- (1) 災害のリスク
傾斜・崖に面している、道路や鉄道に面して高低差がある、積雪・土砂・浸水などの災害危険区域にあるような土地は大雨や大雪の際に災害を招く恐れがあります。災害が起きた場合には、復旧・復興の妨げになる場合もあります。

(2) 周辺住民への悪影響

土地を放置すると雑草が生い茂り、ごみの不法投棄や害虫の発生を誘発し、近隣住民に悪影響を及ぼします。

(3) 地価利用ニーズの低下

管理が不十分で荒れ果てた土地や境界が曖昧な土地は、正常な受給関係を形成することができず、適正な地価を形成することができません。そのような土地の利用ニーズは更に低下し、円滑な相続や取引を阻害することに繋がります。

(4) 損害賠償のリスク

がけ地等が適切に維持・管理されていなかったことにより崩落し、崖下の土地・家屋などに損害を発生させた場合等には、損害賠償責任を負うことになります。