

銀行員は
これだけ
やるべき!



相続相談&手続きの^勘所

金融機関の担当者が直面しがちな、相続相談や手続きに関する諸問題…その
上手な対処法を様々な法制などの根拠とともに解説します!

第8回 執筆・八木 正宣 税理士法人 SBL 代表社員 税理士/行政書士/CFP®

担当者として
どこまで
できる?

親から相続した実家の不動産の
相続登記を後回しにすると
どうなるか質問を受けた:



今

号では今後改正が予定されている不動産の相続登記の申請義務化など所有者不明土地に関する制度について解説します。

△相続登記の申請義務化▽

不動産登記制度は、土地・建物に関する情報を公の帳簿に登録し、これを一般公開することにより権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、不動産取引の安全と権利の保護を行うものです。

「所在」「面積」など表題部等の登記は義務となっていますが、現所有者などの権利に関する登記については強制されていません。

国土交通省による「土地白書(令和2年版)」によると、所有者不明土地の割合は24%にも上りました。所在者不明である原因は、相続登記の未了が63%、住所変更登記の未了が33%となっています。

第三者が関係する不動産売買や

賃貸には正しく登記することが求められますが、身内の問題である相続登記は申請せずとも当面は困らないため放置されてきました。

ただ相続登記を怠ったまま相続が繰り返されると、相続人等の関係者が増え続け、関係者の探索や意思調整が難航します。さらに地方を中心に土地を引き継ぎ所有したいというニーズが減っていることも相続登記を妨げる要因です。

このような所有者不明土地は、土地の管理や利用に必要な合意形成が困難となり、公共事業や民間取引が阻害されます。そこで以下のような施策が打ち出されています。

①相続登記の申請義務化

令和6年4月1日より、不動産を取得した相続人に対し、相続による取得日を知った日から3年以

内に相続登記の申請をすることが義務付けられます。もし正当な理由なくこれに違反した場合、過料が課せられます。

また、相続登記の申請義務化に併せて図表に掲げる負担軽減策が導入されます。

②住所変更未登記への対応

不動産の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内でその変更登記の申請をすることが義務付けられます。併せて、転居や本店移転等に伴う住所等の変更が、住基ネットや商業・法人登記システムでの簡便な手続きで登記に反映される新たな方策が導入されます。

所有者不明土地に関する様々な制度が創設

△相続土地の国庫帰属制度ほか▽

相続登記の義務化以外にも、所



●相続登記義務化に向けての負担軽減策

軽減策	内 容
相続人 申告登記	相続人が単独で登記名義人の法定相続人である旨を申告することにより、登記官が職権で、その者の氏名住所を登記する。
所有不動産 記録証明	特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行することにより、相続登記が必要な不動産の把握が可能となる。
登録免許税 の負担軽減	・100万円以下の土地を対象とした、相続登記の登録免許税の免税措置 ・相続人申告登記、住所等変更登記における職権登記への非課税措置
死亡等の 事実の登記	住基ネット等からの情報に基づき、登記官が職権で登記簿に符号等で表示することにより、登記簿上で名義人の死亡が確認できる。

り、相続した土地を手放したいとい
り、相続した土地の発生を予防し、ま
たは利用を促進するための様々な
制度が創設されます。
①相続土地の国庫帰属

有者不明土地の発生を予防し、ま
たは利用を促進するための様々な
制度が創設されます。
①相続土地の国庫帰属

考える人が増加しているため、土
地の管理不全を招いています。こ
れに対処するため、相続または相
続人に対する遺贈により取得した
土地を手放して、国庫に帰属させ
る制度が創設されます。

ただし、建物や工作物等、土壌
汚染や埋設物、崖がある土地、権
利関係に争いがある土地など通常
の管理をするために過分の費用や
労力を要する場合には、この制度
を適用することはできません。

また、不明共有者の持分価額に
相当する額の金銭の供託により、
不明共有者の共有持分を取得し
て、不動産の共有関係を解消する
仕組みも創設されます。

相続人から申請された土地は、
法務大臣の審査を経て承認を受
け、10年分の土地管理費相当額の
負担金を納付した後に、国に帰属
することになります。

④遺産分割長期未了状態への対応
相続開始から10年経過後に行う
遺産分割については、原則、法定
相続分等画一的な方法で遺産分割
を行う仕組みが創設されます。

②財産管理制度の創設

個々の所有者不明土地・建物の
管理に特化した新たな財産管理制
度が創設されます。具体的には、
裁判所が管理命令を発令し、管理
人を選任することで、所有者不明
土地・建物の管理を合理的に行う
ことが可能となります。

⑤隣地等の利用・管理の円滑化
ライフラインを自身の土地に引
き込むための導管等の設備を他人
の土地に設置する権利を明確化
し、隣地所有者不明状態にも対応
できる仕組みが整備されます。

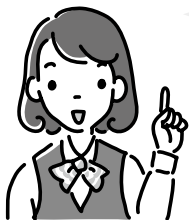
また、所有者が土地・建物を管
理せずに放置していることで他人

の権利が侵害されるおそれがある
場合に、裁判所が管理人を選任す
ることができる制度も創設されま
す。

③共有物利用の円滑化を図る仕組 みの整備

不明共有者に対して公告等をし
たうえで、残りの共有者の同意の
もと、共有物の変更行為や管理行
為を可能にする制度が創設されま
す。

ここまで
やるべき!



- 活用する予定のない不動産の相続手続きについて質問を受けた際には、まず所有者不明土地が増加・課題となっている背景を伝え、その原因の1つである不動産登記制度について申請が義務化されること等を伝えよう
- 相続登記の義務化以外にも、相続した土地の国庫帰属や、財産管理制度の創設、遺産分割長期未了状態への対応といった、所有者不明土地の発生を予防し、または利用を促進するための様々な制度について伝えよう