



## 所有者不明土地についての法改正

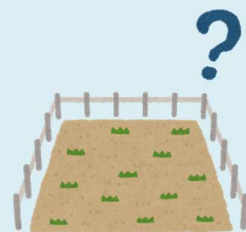
今年 4 月、相続登記の義務化などが盛り込まれた法律案が新たに成立しました。今回はその概要をお伝えします！

### ◆所有者不明土地問題◆

土地建物の所有者が亡くなり、財産を誰が相続するか決まった後は、土地建物の名義を亡くなった人から相続人に変更する手続き = 相続登記をします。

しかし昨今、相続登記がされず登記上は亡くなった人の名義のまま、実際は誰が所有しているか確認できない「**所有者不明土地**」が増加し社会問題となっています。

こうした所有者不明土地の増加を防ぐため、登記手続きの簡素化や罰則が新たに定められました。



### 相続登記の申請の義務付け (公布後 2 年以内に施行予定)

相続が起きてから **3 年以内** に登記申請をしなければならぬこととなりました。ただし下記の例外があります。

- ① 分割協議前に法定相続分での登記や**相続人である旨の申出**をした場合は相続登記ができていなくても良い。

※相続人である旨の申出とは？

法務局へ相続人が一定の書類を提出することにより、  
過料（罰金）の負担がなくなる制度

- ② 遺産分割が行われた場合、遺産分割の日から 3 年以内に期限が延長される。

#### ★過料(罰金)について

期限内に相続登記をしなかった場合、**10 万円以下の過料**が課せられることとなりました。

ただし事前に、登記官から相続人へ登記の申請をするよう催告(要請)があり、それに相続人が応じなかった場合にのみ過料の対象となる予定です。

### 所有不動産一覧表の発行 (公布後 2 年以内に施行予定)

新たに法務局から「**所有不動産記録証明書** (仮称)」が発行されるようになる予定です。



以前は個々の役所で名寄帳を請求して財産調査する必要がありましたが、今後は、一括して法務局が把握している情報を基に財産調査できるため、より**漏れなく**相続登記ができるようになる予想されます。

### 住所・氏名変更登記の義務付け (公布後 5 年以内に施行予定)

**住所・氏名**や**本店・商号**に変更があった場合も、**2 年以内**に登記申請をしなければならぬこととなります。

※申請を怠った場合の過料は 5 万円以下。  
相続登記の場合と同様、事前に催告があります。

### 遺産分割協議の期間設定 (公布後 2 年以内に施行予定)

従来は期限が設定されていなかったため、もめるなどして遺産分割協議がまとまらない場合、長年にわたり所有者が確定せず土地建物の管理ができなくなってしまうケースがありました。

→相続開始から **10 年を過ぎると原則として法定相続割合で分ける**ように一定の改正が行われました。

★注意★ 相続税の軽減制度(配偶者の税額軽減など)には、遺産分割協議に期限を設けているものもあります。こうした軽減制度を受ける場合、**原則相続開始から 10 ヶ月以内**(相続税申告期限)までに分割協議を完了する必要があります。

### 相続した土地所有権の放棄 (公布後 2 年以内に施行予定)

相続後に管理や売却ができず放棄状態となっている土地を減らすため、相続人が **10 年分の管理費を国に支払った上で、不要な土地を国に引き取ってもらう**制度が創設されました。

※ただし、対象となる土地は非常に限られています

#### <最後に…>

- ★相続登記の登録免許税は、固定資産税評価額の 0.4% です
- ★現時点でまだ相続登記が出来ていない土地なども今回改正の対象となります。  
法務局から連絡があった場合は、早急に登記手続きを進めましょう。
- ★将来、子や孫の世代に負担がかからないよう、すべての土地について名義変更ができていないか改めてこの機会に見直してみましょう！



内容に関するお問合せはひょうご税理士法人までお願いします (担当: 中井)