

資産税関係

不動産登記制度の見直しと 相続土地国庫帰属法の創設

1 はじめに

所有者が分からない土地は、利用や管理が困難であるため、公共事業や災害復興の妨げになっている。こうした所有者不明土地問題を解決するために不動産登記法が改正され、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が令和3年4月に成立した。

2 不動産登記制度の見直し

所有者不明土地の発生の予防の観点から、不動産登記法を改正し、これまで任意とされてきた相続登記や住所変更登記の申請を義務化する。具体的には、以下(1)～(4)の通りである。

(1) 相続登記の申請を義務化（不動産登記法76の2）

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務付ける。また、遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付ける。正当な理由のない申請もれには10万円以下の過料の罰則がある（不動産登記法164、令和6年4月1日に施行）。

(2) 相続人申告登記を新設（不動産登記法76の3）

登記の手続的な負担を軽減し、相続登記の申請義務を簡易に履行することを可能にするため、相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出る相続人申告登記を新設し、申請義務の履行手段の一つとする（令和6年

4月1日施行）。

(3) 登記名義人の死亡等の事実の公示（不動産登記法76の4）

登記で登記名義人の死亡の有無の確認を可能にするため、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（令和8年4月までに施行）。

(4) 住所変更登記の義務化（不動産登記法76の5）

住所変更登記に関しては、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請をすることを義務付ける。正当な理由のない申請もれには5万円以下の過料の罰則がある（不動産登記法164②、令和8年4月までに施行）。

3 相続土地国庫帰属法の創設

(1) 制度の概要

所有者不明土地の発生の予防の観点から、相続等により所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させる制度が創設される（令和5年4月27日施行）。

(2) 制度の創設の背景

① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加していること。

② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いていること。

(3) 申請権者

申請ができるのは、相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者に限られている。共有地の場合は、共有者全員で申請する必要がある。

4 おわりに

上記3の新法の適用については、次のとおり適用要件があるので留意が必要である。

① 通常の管理又は処分するにあたり過分の費用又は労力を要する次のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地

イ 土壌汚染や埋設物がある土地

ウ 崖がある土地

エ 権利関係に争いがある土地

オ 担保権等が設定されている土地

カ 通路など他人によって使用される土地

② この制度の利用者は、法務大臣の審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金（詳細は政令で規定）を国へ納付する必要がある。

参考資料 法務省 HP

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

右山研究グループ

税理士 出岡 伸和