

「所有者不明土地」の解消へー相続登記の大改正ー

●本来の相続登記の手続き

相続発生後に相続人が土地や建物を相続する際は、通常、次のステップで手続きを進めます。



◆ステップ1 必要書類を集める

現状の把握とその後の手続きのため、①固定資産税納税通知書、②登記済権利証、③登記簿謄本、さらに④被相続人と相続人の戸籍謄本を集めます。

◆ステップ2 遺産分割協議を行う

相続人全員で誰が何を相続するか話し合います。

◆ステップ3 書類を準備したら登記申請を行う

名義変更のための手続きです。

通常、2週間程度で不動産の登記が完了します。

●深刻な「所有者不明土地」問題



実は相続登記は義務ではないので、相続した土地を未登記のまま放っておくケースが少なくありません。

未登記では先祖名義のままで相続関係者が増え、持ち主が特定できない共有土地や、所有者と連絡がとれず生死も不明などで、「所有者不明土地」は増えるばかりで深刻な社会問題に。利用や開発ができないばかりか、固定資産税の課税もれ、治安悪化、管理が行き届かないなど多くの弊害をはらんでいます。

「所有者不明土地」はなんと410万ha（2016年調査）と、九州全体よりも広く、日本の面積（3,780万ha）の実に1割強にあたります。

●大改正！相続登記の義務化



「所有者不明土地」対策のひとつとして、2024年4月1日から相続登記が義務化され、正当な理由なく登記しない場合10万円の過料（＝罰金）対象と、罰則規定も設けられます。

登記申請の期限は「一般的な相続なら、遺産分割協議締結後3年以内」となります。

◆未登記資産はすべて登記が必要！

改正後の相続はもちろん、過去の相続で引き継いだ土地を未登記のままにしている場合も、今回の改正対象なのでご注意ください！2027年4月1日までに相続登記が必要です。相続登記が終わっていない不動産すべてを義務化対象として、相続登記もれを一気に解消できるでしょうか？

◆遺産分割でもめていても3年以内に登記へ！

遺産分割協議が進まず誰が相続するか決まらない時も、3年以内の登記申請が必要です。

ただし、①不動産の登記名義人が亡くなったこと、②自らが相続人であることを申し出れば、登録免許税負担なしで法務局が登記してくれます。

●住所変更登記も義務化へ



住所変更登記がされないまま所有者と連絡がとれなくなるのも、所有者不明土地増加の原因です。

改正で、住所変更後2年以内の登記申請が義務化され、守らないと5万円以下の過料対象となります。

ただ転居や本店移転の都度の変更登記が負担となってきたのも事実。新制度では登記申請時に検索用情報として、個人の生年月日等、法人の法人番号などを申請させ、登記官が住基ネットなどを検索して、非課税で職権登記する仕組みになるようです。

登記費用がかからないなら、住所変更登記も少しは進むでしょうか？

●要らない相続土地を国へ提供！？

土地を相続したものの負担に感じたり、手放したいと思う相続人向けに、2023年4月から“相続土地の国庫帰属制度”がスタートします。とはいえ、通常の管理・処分ができる土地しか引き取ってもらえません。

引き取ってもらえない土地の例：

- ・建物等がある通常の管理処分ができない
- ・土壌汚染や埋設物がある
- ・崖地
- ・権利関係で争いがある、担保権設定済みなど

審査手数料のほか、原野で20万円、市街地の宅地200㎡なら80万円など10年分の土地管理費の負担も必要に。さてどこまで利用が広まるでしょうか？

●ご存知ですか？相続登記の免税措置

ご自身や周りで相続登記が済んでいない不動産はありませんか？

相続登記には登録免許税免税の特例があります。

◆相続登記せずに亡くなった場合の特例

親からの相続した不動産で“祖父名義”のままだと、本来、①祖父から親、②親から自分と2世代分の登記手続きが必要ですが、特例のおかげで①の登録免許税0.4%が免税になります。



◆少額土地の特例

相続土地の価額が100万円以下の場合、相続登記、所有権保存時の登録免許税は免税になります。

登録免許の税率は0.4%、評価額100万円でも1件4,000円と少額ですが、件数次第ではちょっとしたコストの節約になりそうです。