

## 相続未登記の土地が増加

土地・建物の相続登記の義務化などを内容とする民法・不動産登記法が4月21日に改正され、2023年から順次施行される(具体的な施行日は未定)。また、相続した土地を国庫に帰属させて手放すことができる法律も新設された。

相続登記はこれまで義務ではなかったため、都市部への人口移動や高齢化、固定資産税や管理費用の負担により、地方を中心に利用ニーズのない土地の相続登記や管理がなされな

## 国庫帰属の要件

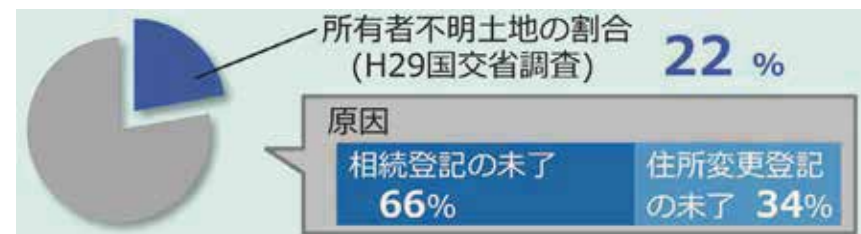
1. 建物がない土地(更地)
2. 担保権や使用収益を目的とする権利(駐車場など)が設定されていない土地
3. 他人による使用(通路など)が予定されない土地
4. 土壤汚染のない土地
5. 境界がはっきりしている土地
6. 権利関係の争いのない土地
7. 管理に費用や労力を要する崖のない土地
8. 工作物、車両、管理を阻害する樹木がない土地
9. 有体物が地下にない土地(ガソリンスタンドなど)
10. 隣接地の所有者との争訟によらなくても管理や売却ができる土地
11. 上記のほか、管理や売却で多くの費用や労力がかからない土地

# 土地・建物の相続登記が義務化 相続した土地の国庫帰属も可能に

なくなったことから、所有者不明土地(※1)が約22%を占めるまでに増加している(17年国交省調査)。何世代にもわたり相続登記されないと、現在の所有者が登記上わからないままに、土地の相続人が数十名~数百名に上る事例もあるとされる。所有者不明土地は、道路工事などでいざ土地を利用しようとする際に、自治体による所有者の探索に多大な時間とコストがかかるほか、土地が管理されず放置され、草が生い茂ったり崖が崩れるなど隣接地に悪影響をおよぼしたり、公共事業が進まない、土地の民間取引が阻害されるなどの問題が発生してきた。今回の法改正は、これらの問題の解決に向けた一歩だ。

改正法では、相続による土地・建物の取得を知った日から3年以内にその相続登記を申請することを義務付け、正当な理由なく相続登記を行わない場合には10万円以下の過料(※2)の対象となる(24年4月までに施行)。過料は登記を促すことが目的であるため、相続登記がされていない土地に一律に科されるのではな

く、相続登記がされていないことを何らかの方法で知った法務局が相続登記の申請を促したにもかかわらず、相続人が正当な理由なくこれに応じない場合に過料の対象となることが想定されている。相続登記時の登録免許税(固定資産税評価額の0.4%)の負担軽減措置の導入も、今後検討される見込みだ。



※1 不動産登記簿により、ただちに所有者がわからない土地や、所有者がわかっていてもその所在がわからず連絡が付かない土地。

※2 義務違反に対するペナルティとして金銭の支払いを求める罰則。罰金とは異なり刑罰ではない。

これまでは戸籍を調べて相続人を特定し、その持分の割合を明らかにしなければ登記できないことが、相続人が複数いる場合に登記が進まない原因になってきた。そのため、法定相続人であれば、自らが登記名義人の相続人であることがわかる戸籍を取得すれば、単独で申告できる「相続人申告登記」が新設された。ただし、土地の持分は登記されない。相続人申告登記により相続人の連絡先を把握することができるため、土地を開発する際の用地買収などの場面でも、相続人に連絡を取って交渉しやすくなることが期待されている。また、登記所が「住民基本台帳ネットワークシステム(住基ネット)」などの公的機関の情報から登記名義人の死亡情報を取得して、登記に表示(符号で表示)するようになるため、事業用地の計画時に登記名義人の死亡の有無を登記から確認できるようになる。

また相続とは別に、都市部では住所変更登記が放置されることが所有者不明土地の大きな原因となっているため、住所などの変更登記の義務化(26年4月までに施行、5万円以下の過料)、個人の場合は住基ネット、法人の場合は「商業・法人登記システム」から取得した情報に基づき、登記官が職権で登記名義人の住所等の変更登記ができる仕組みも導入される(26年4月までに施行)。



広場などとしての利用が困難となっている所有者不明土地(出典:国交省)

## 相続した土地の国庫帰属

今回の法改正により、10年分の土地管理費相当額の負担金と審査手数料を支払うことで、相続した土地を国庫帰属させられるようになる(23年4月までに施行)。国庫帰属できるのは、建物がない更地、土壤汚染や埋設物、崖がない土地、権利関係の争いや抵当権などの設定がない土地、境界がはっきりしている土地など、管理や売却に多くの費用や労力がかからないことが要件(表参照)とされる。子どもが遠方に住んでいるなどで相続を希望しない土地、固定資産税や管理が手間になる土地では、要件を満たささえすれば、国庫帰属が可能となる。

国庫帰属となった土地は、財務省が国有財産として管理し、払い下げできるようになる。一方、国有財産の払い下げでは、公務員宿舎があった土地などの立地条件が良い一部の物件は買い手が付くが、国庫帰属となるのは本来、市場で買い手がつかなかった土地のため、実質的

には10年を超えて国が管理する可能性が高い。10年分の土地管理費用の目安は、見回り程度の管理で足りる原野約20万円、柵の設置や草刈りなど定期的な管理が必要な市街地の宅地(200㎡)約80万円などの国有地の管理費用が参考とされる。なお、この国庫帰属制度は、施行から5年後の運用状況を踏まえた見直し予定されている。

国庫帰属となった土地は、自治体が地域福利増進事業として地域の公園や病院、道路など公共目的で使うことができる。国交省では、太陽光パネルの設置による再生可能エネルギーの利用など、これらの土地の利用範囲を広げる仕組みを、「所有者不明土地の利用の円滑化などに関する特別措置法」の改正として来年の通常国会の議題に挙げる事が議論されている。

## 共有地の売却容易に

所有者不明土地の管理や利用を推進するための法改正も行われた(以下、23年4月までに



## 民法や不動産登記法などの改正のポイント

### 不動産登記制度

- ・土地や建物の相続登記の申請義務化  
(相続による土地・建物の取得を知った日から3年以内、10万円以下の過料の罰則あり)
- ・土地や建物の所有者の住所、氏名変更登記の申請義務化  
(変更から2年以内、5万円以下の過料の罰則あり)

### 相続した土地を手放す制度

- ・相続した土地の国庫帰属制度を新設  
(要件あり。相続人が10年分の管理費を負担)

### 所有者不明土地の利用

- ・法定相続人が、自らが法定相続人であることが分かる戸籍を取得すれば単独で申告できる「相続人申告登記」を新設
- ・相続開始から10年を過ぎると、法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設
- ・相続した共有地は、所在不明の共有者の持ち分の金額の支払いで持ち分の集約が可能に
- ・所有者不明土地の管理人制度を新設

施行)。まず、所有者不明土地の利用を円滑化させるためにつくられた、裁判所が管理命令を出し、土地単位で管理人を選任する「所有者不明土地管理制度」により、裁判所の許可があれば、所有者不明土地も売却できるようになる。さらに、所有者がわかっても管理されず危険な状態になるケースもあることから、放置されて管理不全となった土地の管理人を選任して管理できる「管理不全土地管理制度」もつくられた。なお、この「管理不全土地管理人」は、利害関係のある人でなければ申し立てができないが、地方公共団体もその選任の申し立てをできるように国交省で議論が進められている。

これまで、土地の共有者のうち1人でも行方がわから

なくなると、土地に関する意思決定(売却など)や持ち分の集約ができないことが課題になっていた。そのため、改正法では、公告をしたうえで残りの共有者が同意することで、土地に変更を加え、草刈りや危険物の除去などの管理を行うことが可能とされている。さらに、所在のわからない共有者の持ち分に相当する金額を支払うことで、相続された土地の所在不明者の持ち分を取得できるようになるため、共有者の所在がわからなくなっても売却などを行いやすくなる。また、遺産分割がされないまま長期間放置されることを防ぐため、相続開始から10年が過ぎると、生前贈与や亡くなった人への寄与の有無など、個々の事情による相続

割合の主張ができず、法定相続分(※3)でなければ遺産分割できない制度が変わる。

これまで公道と接していない袋地では、電気・ガス・水道などのライフラインを所有者不明の隣地を通して設置できる根拠規定がなく、隣地の利用が阻害されてきた。そのため、所有している土地にライフラインを引き込むための導管などの設備を、所有者不明状態であっても、他人の土地に設置する権利が主張できるようになった。今回の法改正により、相続した土地が放置される事例が少なくなることが期待されている。

(石井 ゆかり)

※3 法律で定められた相続割合のこと。配偶者と子1人が相続人の場合は各自2分の1。

## 法務省民事局参事官 大谷 太 氏

相続登記されずに長期間放置されてきた土地では、これまでも法務省による長期相続登記など、未了土地解消作業(※4)などの取り組みがされてきたが、今回の法改正では、所有者不明土地問題の解決のための方策を多面的に講じており、問題の解決に向けてさらなる進展が期待される。

※4：20年度末までに登記名義人単位で約6万人を調査。

## (弁)菰田総合法律事務所 弁護士 菰田 泰隆 氏



相続した土地の国庫帰属は、山林や田畑など活用する予定のない土地を相続してしまい固定資産税の負担があるだけの人にとって、ありがたい制度だ。一方、国としては固定資産税の税収がなくなり、土地の管理負担が増えるため、厳しい要件を定めている。多くの人を手放したい土地とは、さまざまな問題があって売却もできない土地であるケースが多いため、要件をクリアするのはハードルが高く、活用される場面があまりない可能性が高い。

これまで登記で実際に過料が課されるのは一部の悪質な事例にとどまり、相続登記を促す過料も、課される事例が増えなければ効果は薄いと予想される。相続登記の義務化で所有者不明土地問題は多少解決するだろうが、長年放置されて実質所有者がわからない土地での所有者探しは、変わらず必要になる。

## 岡本政明法律事務所 弁護士 田中 宏明 氏

すでに過料の制裁がある会社登記についても、登記されていない事例があるように、今回の法改正により、相続登記の放置がすぐにゼロになることはないと思われるが、若干は減るだろう。また、過料の金額が10万円以下と低く、国としてはどれくらい登記されるか「様子見」という面もあるのではないかと。登記が増えなければ、制裁を厳しくしたり、制度新設や法改正が行われたりする可能性もある。

都市部の土地についていえば、基本的には価値があると考えられる。そのため、国庫帰属制度を利用したいという希望が出てくるとすれば、境界がわからない土地や、工場跡地で土壌汚染がある土地など、そもそも利用や売却に問題がある土地ではないか。その場合、国庫帰属制度の要件を満たすため、境界確定訴訟により境界を確定させたり、土壌汚染の除去工事を行ったりするのは、費用面のハードルが高いと思われる。従って、相続後の「放置」が解決しない場合も多いだろう。



## (公社)全国宅地建物取引業協会連合会事務局

都心では固定資産税が高いため、管理の手間を考えると国庫に帰属させた方が良いと判断する人は一定程度いるだろう。また、地方では、たとえば農業を継続する意思のない人が農地を相続するようなケースで、土地を手放したいというニーズは高い。そういう意味で、今回創設された土地の国庫帰属制度には期待をしているが、10年分の管理費を払う必要があるなどハードルが高いため、実際の利用者がどの程度いるかは不透明である。

土地の相続登記がなされないのは、戸籍を調べても親族が集まらず、兄弟間で遺産分割の話がまとまらないなど、「相続登記をしたくてもできない」という登記以前の問題があることも多い。親族間で遺産分割の話が早くまとまるように促進する仕組みが必要だ。

水道管などのライフラインを通すために他人の土地を使うことに関して、現場で数多くのトラブルになってきたが、今回、その権利を主張できることが民法で初めて明確にされた。隣地所有者の承諾が必要であることは変わらないが、トラブルも解決しやすくなるだろう。