

# 不動産を相続した時の登記が義務に

知らなきや損する

所有者が分からない土地（所有者不明土地）や、空き家問題にあるような管理が不完全状態にある不動産（土地・建物）など、相続にまつわる不動産に関するルールなどが令和5年4月から段階的に大きく変わります。ポイントは、①**不動産登記制度の見直し**、②**相続土地国庫帰属制度の創設**、③**土地利用に関連するルールの見直し**です。

「所有者不明土地」とは、相続時に登記がされないことで、(A)「不動産登記簿で所有者が直ちに判明しない土地」(B)「所有者が判明しても、所有者の所在が不明で連絡が取れない土地」のことです。全国で所有者不明土地が占める割合は、20%を超え九州本島の大きさに匹敵するようです。

これまでは相続登記の申請は任意とされ、申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったことや、相続した土地の価値が乏しく、売却も困難ということで登記されない土地が多くなっていきました。そこで、不動産登記制度の見直しとして、令和6年4月に**相続登記の申請が義務化になり**、正当な理由がなく義務違反した場合は、10万円以下の過料の対象となります。また、新たにこれまでの相続登記とは全く異なる「**相続人申告登記**」が設けられ、より簡易に相続登記ができるようになるようです。

次に、令和5年4月27日から「**相続土地国庫帰属制度**」がスタートします。例えば相続した不動産が「利用する予定がない」「空き家を維持・管理するのに固定資産税や水道光熱費などがかり負担が重い」などといった理由で「手放したいけど処分ができない」場合。このような不動産が放置されていくと、将来また「所有者不明土地」となっ

①法務局に承認申請

②法務大臣（法務局）による要件審査・承認

③申請者が負担金を納付

④国庫に帰属

ていくことになりかねません。そのようなことを予防するため、相続等で土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、その土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が「相続土地国庫帰属制度」です。図は利用のイメージですが、あくまで土地なので、建物などがある土地（解体が必要）や土壌汚染がある土地、境界が明らかでない土地などは対象外になっています。申請時には審査手数料、承認されると負担金（10年分の土地管理費相当額）の納付が必要など、申請・審査の条件は複雑なようなので、法務局では事前相談も今後行うようです。

また、所有者が不明だったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、管理に特化した「財産管理制度」が令和5年4月新たに設けられるなど来年は不動産に関して新たなルールが導入されることとなります。



暮らしのマネープラン相談センター・所長  
サードパーティファイナンシャルプランナー 高橋 昌子

いしかわ暮らしのマネープラン

## あなたの暮らしと財産を守るパートナー

■時間相談 …… 1時間まで5,500円 2時間まで8,800円

教育資金・老後資金・相続・住宅ローン・保険の見直しや商品選択、確定拠出年金など何でも相談できます



■マイホーム相談 …… 33,000円

無理のない予算額、頭金や購入時期、最適な住宅ローン・生命保険・火災保険など、マイホーム購入にまつわるマネープランについて何でも、マイホーム購入まで時間を気にせず相談できます

■退職マネープラン相談 …… 33,000円

退職後の手続き、年金や保険、退職資金計画など退職後の生活設計について何でも、時間を気にせず相談できます



暮らしのマネープラン相談センター 金沢市此花町3-2 [ライブ1ビル1F]

☎076-232-2038

要予約

(株)FPサポート研究所 <https://www.fpsl.co.jp/> ●平日/10:00~19:00 ●土日/10:00~17:00