



POINT
👉

令和6年4月1日から、相続登記が義務化。これに関連して、令和5年4月27日に「相続土地国庫帰属制度」が創設。令和6年4月1日以前に相続した土地も対象であるため、名義変更せず放置されている土地がないか確認を。

相続登記の義務化と

「相続土地国庫帰属制度」の創設について

法改正により、令和6年4月1日から、相続登記が義務化されました。それに関連して、令和5年4月27日、土地を相続した相続人が一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国の所有とさせる「相続土地国庫帰属制度」が創設されています。

今後、正当な理由なく相続登記をしていなければ、ペナルティが科せられます。不動産を相続した人、または相続する可能性がある人にとつては、他人事ではありません。とはいえ、いつまでにやらないといけないのか、一体何から始めていいのか分からないという人も多いと思います。そこで、本稿では、相続登記の義務化と相続土地国庫帰属制度の創設について、詳しくご説明します。

なぜ相続登記を義務化し、相続土地国庫帰属制度を創設したのか

これまで相続登記は任意だったため、

相続が発生したにもかかわらず、所有者の名義を変えないまま放置されている不動産が数多く存在しました。登記簿に所有者として記載されている人は既に何十年も前に亡くなっていた、ということも少なくありませんでした。その結果、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増え、空き家の増加にもつながり、社会問題になっています。

所有者不明土地が増えると、例えば、土砂崩れ等の防災対策の工事が進められない、市街地開発のための用地買収が進まないといった公共事業に支障をきたします。また、所有者が不明な状態が長く続くと、土地・建物が適正に管理されず、周辺環境や治安の悪化にもつながります。これらの問題解決のため、相続登記が義務化されることになりました。

一方で、不動産を相続したはいけれど、遠方に住んでいるから管理に困る、負担が

大きいからいつそのこと手放したい、といったニーズも高まっています。そこで、一定の要件を満たせば、相続により取得した土地を手放し、国に所有・管理してもらおう相続土地国庫帰属制度が創設されたのです。

相続登記の義務化のポイント

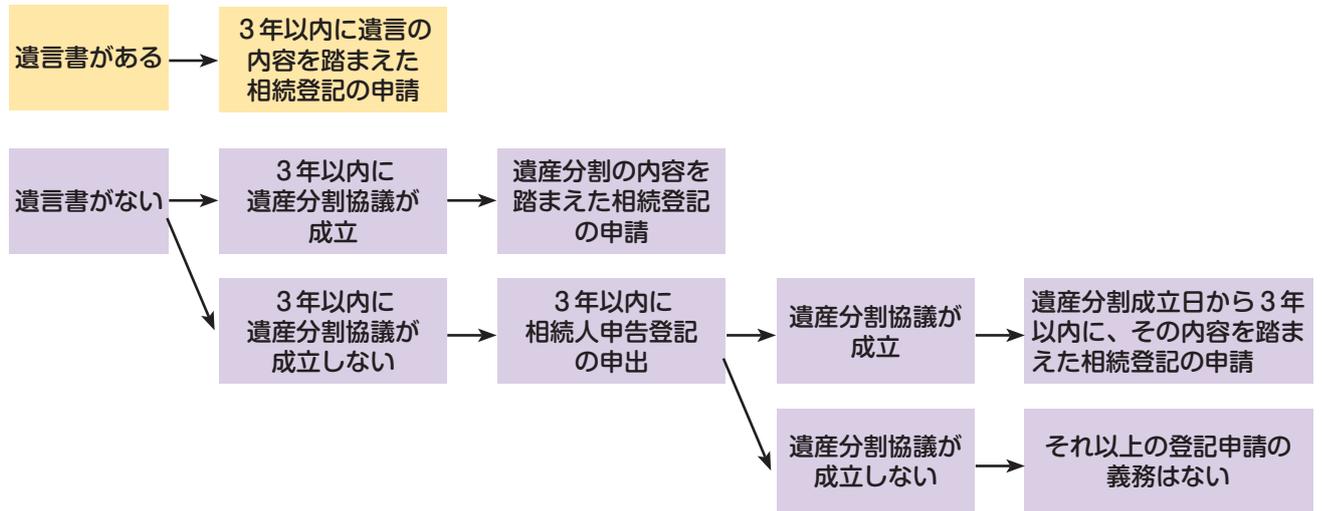
まず押さえておいてほしい点は、**相続や遺贈（遺言によって、財産を、相続人以外の者に贈ること）により不動産を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請しなければならぬ**という点です。3年という長いように感じますが、相続登記に必要な書類は多岐にわたりますし、相続人全員で遺産の分割について話し合う「遺産分割協議」をする場合は、想定以上に時間がかかるものです。



司法書士
鎌田 幸子

【かまた・こうこ】
1979年愛媛県生まれ。慶応義塾大学法学部政治学科卒業。平成19年司法書士登録。相続登記、成年後見業務が中心業務。趣味は御朱印集め。

【図表1】 相続した不動産は、相続登記の手続が必要？ それとも不要？



また、正当な理由がないのに、相続登記の申請をしないと10万円以下の過料が科せられる可能性があるため、要注意です。

相続登記の義務化は、令和6年4月1日より前に相続した不動産も対象となります。令和6年4月1日以降に発生した相続のみが対象になると勘違いしがちですが、これまでに発生したすべての相続が対象です。

令和6年4月1日より前に相続した不動産は、令和9年3月31日までに、相続登記の申請をしなければなりません。名義を変えずに放置している先祖代々の不動産がないか、今一度確認してみましょう。

【図表1】で示したように、相続登記は、遺言書があるかどうかで手続が変わりますので、相続が発生したら、まずは遺言書の有無を確認します。

遺言書があれば、遺言書によって不動産を取得した相続人が、その取得を知った日から3年以内に、遺言書の内容を踏まえた相続登記の申請を行います。

遺言書がない場合、一般的には、相続人全員で遺産分割協議をおこない、誰が不動産を相続するかを決めます。相続人間で争いがなく、遺産分割協議がまとまれば、3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請をおこないます。

相続でもめている場合

問題は、遺産分割協議が3年以内にまとまらない場合です。遺産分割協議がまとまらないと、誰が不動産を相続するかが決まりませんので、相続登記ができない状態が続きます。

このような場合、3年以内に「相続人申告登記の申出」をおこなえば、申請義務を果たしたものとみなされます。相続人申告登記の手続は、誰が相続するか遺産分割が早期にまとまらない場合に、戸籍などを提出して、自分が相続人であることを申告する簡易な手続です。

その後に遺産分割協議がまとまれば、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請をおこないます。

遺産分割協議がまとまらない場合は、それ以上の登記申請は義務ではありません。ですが、誰が相続するかが決まっていない以上、不動産を売却したくてもできませんし、根本的な解決にはなっていないまま遺産分割調停等、次のステップに進むこととなります。

相続登記や相続人申告登記の申出の仕方は、法務局のサイトをご参照ください。

<https://hounmukyoku.moj.go.jp/homu/static/index.html>

相続した土地を 手放したい場合の 相続土地国庫帰属制度

土地を相続したものの、土地を手放したいと考える人が増加している背景から、相続土地国庫帰属制度が創設されましたが、どのような土地でも国に引き取ってもらえるわけではありません。通常の管理または処分をするにあたり過大な費用または労力を要する土地は不可とされています。

例えば、建物がある土地、土壌汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地、境界が明らかでない土地等は、対象外です。よって、建物が土地の

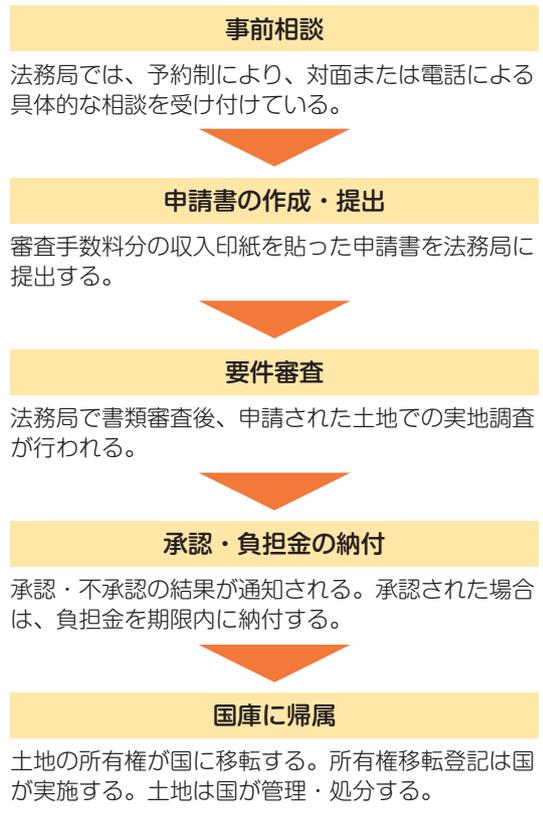
上に建っている場合は、相続人の負担で建物を取り壊す等、不可とされる事柄を自分達で解消しなければなりません。

また、無料で国に引き取ってもらえるわけではありません。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年分の土地管理費用相当額の負担金の納付が必要で。例えば、宅地の負担金は、面積にかかわらず20万円ですが、一部の市街地の宅地は面積に応じて算定されます。

なお、申請時に、審査手数料として土地1筆につき1万4000円の納付も、別途必要になります。

このように、一定の要件を満たす土地で

【図表2】
相続した土地の国庫帰属までの流れ



出典：『相続土地国庫帰属制度のご案内』（法務省）を基に作成

あること、負担金等を支払わなければならないことを理解したうえで、相続土地国庫帰属制度を利用するかどうかを決めましょう。

制度の利用を希望する場合、土地が所在する都道府県の法務局本局に事前相談に行くことよいでしよう。土地を国に引渡すことができそうか、相談担当者の見解をきくことができますし、作成した申請書や添付書類にもれがないかを確認してもらえます。

申請書を提出した後、審査を経て承認されれば、期限内に負担金を支払います。申請者が負担金を納付した時点で、土地の所有権は国（国庫）に帰属します。所有権移転登記は国が実施し、その後の管理・処分は国がおこないます。

具体的な手順や負担金等は、法務省のサイトを参照ください。
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html#jump1

以上、相続登記の義務化と相続土地国庫帰属制度について、ご説明してまいりました。所有者不明土地や空き家の解消のためには、相続登記の義務化は避けて通れない問題です。将来相続が発生した時に、相続人間でトラブルになって長期化しないように、今のうちから備えておくことが重要です。