

「所有者不明土地」等にかかる不動産のルール改正

2023年4月1日に「所有者不明土地に関連する民法等の一部改正」が施行され、今後も、所有者不明土地の管理や登記等にかかる新しい制度が段階的に導入されます。

再開発や公共事業等の重大な阻害要因に

「所有者不明土地」とは、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地や、②所有者の所在が不明で連絡がつかない土地のことを言います。

所有者不明土地(国土交通省の推定)は、九州の面積を上回る約410万haに及び、全国で個人が所有する土地の20.3%を占めています(図表1)。また、発生原因の大半は相続登記と住所変更登記の未了によるもので(図表2)、地域の再開発や公共事業、災害復旧などの大きな阻害要因となっています。

登記の義務化などルール改正が段階的に実施

こうした土地の発生予防と土地利用の円滑化を目的に、今月1日から「土地・建物に特化した財産管理制度」等が実施され、27日には「相続土地国庫帰属制度」が創設されます。

また、2024年4月には「相続登記申請の義務化」が、2026年4月までには「住所等の変更登記の義務化」が実施される予定で、正当な理由なく違反した場合は過料の適用対象となります(図表3)。

今年3月には、空き家を税制優遇扱い(建物が立つ土地の固定資産税を更地の6分の1に減免)から除外する法案も国会に提出されています。これら不動産にかかる一連のルール改正については引き続き注意しておく必要があります。

図表1 所有者不明土地の割合

所有者判明 79.7%	所有者不明 20.3%
----------------	----------------

(注)2016年度調査
(資料)国土交通省「土地白書」より当部作成

図表2 所有者不明土地の原因

相続登記の未了 66.7%	住所変更登記の未了 32.4%
------------------	--------------------

(注)2017年度調査
(資料)国土交通省「土地白書」より当部作成

図表3 所有者不明土地等に関連する法整備の主な内容

実施時期	制度等の見直し、導入	内容
2023年 4月1日	■土地・建物に特化した財産管理制度の創設	所有者不明、所有者による管理が不適切である個々の土地・建物について、裁判所が管理人を選任。
	■長期間経過後の遺産分割ルールの導入	被相続人の死亡から10年経過後にする遺産分割は、具体的相続分(生前贈与や療養看護など)を考慮せず、法定(指定)相続分によって画一的に行う。
	■共有制度の見直し	所在等が不明な共有者がいる場合、裁判所の決定を経て、管理・変更行為やその共有者の持ち分の取得、第三者への譲渡が可能(金銭供託が必要)。
2023年 4月27日	■相続土地国庫帰属制度の創設	相続等により土地の所有権を取得した相続人が法務大臣の承認により土地を手放して国庫に帰属させることが可能(対象外となる土地あり)。
2024年 4月1日	■相続登記申請の義務化	不動産を取得した相続人は所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することを義務付け(施行日前の相続も対象)。
2026年4月 までに施行	■住所等の変更登記申請の義務化	登記簿上の所有者は住所等の変更日から2年以内に変更登記を申請することを義務付け。
	■職権による住所変更等の登記	他の公的機関から取得した情報に基づき、法務局の登記官が職権で住所等の変更登記を行う仕組みを導入(個人の場合本人の了解を得る必要)。

(資料)法務省資料より当部作成

- ◆ 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。
- ◆ 本資料は、信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、その正確性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容等は作成時点のものであり、今後予告なく修正、変更されることがあります。資料のご利用に関しては、お客さまご自身の責任において判断なされますよう、お願い申し上げます。
- ◆ 本資料に関連して生じた一切の損害については、責任を負いません。その他、専門的知識に係る問題については、必ず弁護士、税理士、公認会計士等の専門家にご相談のうえ、ご確認ください。
- ◆ 本資料の一部または全部を、当社の事前の了承なく複製または転送等を行うことを禁じます。
- ◆ 本件に関するご照会は、ひろぎんHD経済産業調査部 担当：畑 (TEL082-247-4958) までお願いします。