



第46回

所得者不明の土地対策
相続登記の義務化スタート

政府は3月5日の閣議で、所有者不明土地問題を解決するため民法など関連法の改正案を決めました。土地の相続や所有者の住所を変更した際の登記申請を義務化し、違反した場合は過料を科します。管理が難しくなった土地を国庫に返納できる制度を新設し、持ち主が誰かわからない土地の管理を強化します。

この改正事項は公布の日から3年以内に施行されますが、施行日において相続登記未了となっている不動産も相続税の義務化の対象とされており大きな影響を及ぼすことになりそうです。

【課題】

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地(※)が

民法、不動産登記法改正案などの主なポイント

土地・建物の相続登記を義務化	登記は現在任意で申請期限もありませんが、改正案では相続開始から3年以内に登記することを義務付けます。期限内に登記せず、督促にも応じない場合は10万円以下の過料とします。
不動産所有者の住所、氏名変更登記を義務化	所有者不明土地が生まれる理由には住所変更の未登記も多いとして、相続だけでなく住所や氏名の変更登記も義務付けます。 住所変更や結婚によって氏名が変わった時には2年以内の登記を義務付け、違反した時には5万円以下の過料を科します。対象には 法人も含まれ、本社の移転登記を怠れば過料が科されます 。 施行日時時点で住所・氏名、本店・商号変更登記が未了となっている不動産も同様です。この場合、「変更があった日又は施行日のいずれか遅い日」から2年以内に変更登記の申請が義務付けられます。
遺産分割協議の期間を設定	相続開始時から10年を経過したときは、共同相続人は具体的相続分の主張をすることができません。相続開始時から10年を経過した場合には法定相続分のみで分けます。
土地所有権の国庫帰属制度を新設	相続した土地の管理が難しい場合、一定の条件を満たせば土地を国庫に返納できる仕組みを導入します。ただし返納を認めてもらうには国の審査があります。対象となる土地は更地が条件であるため、建物があれば相続人の負担で解体する必要があります。このほか抵当権が設定されていない、境界争いが無い、土壌汚染がないなどの条件を満たすことも求められます。相続人は10年分の管理費を負担します。埋設物などが無いかを法務局が審査し、所有者が管理費を払えば返納を認めます。
所有者不明の土地・建物を活用	土地やビルなどの建物の共有者が不明でも改修や売却をやすくします。裁判所の確認を経て公告し、他の共有者の同意で利用目的を変更できます。短期間の賃貸借は共有者の過半数で決められます。 裁判所が管理人を選べば、不明の所有者に代わって土地や建物の売却も可能です。代金は所有者が判明した場合に備えて供託します。商業地などでは共有者が分からず、有効利用が出来ない不動産も多いです。

発生
(※)所有者不明土地：不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
▽所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、土地の円滑・適正な利用に支障
▽今後、相続が繰り返される中で、ますます深刻になるおそれ

▼所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題
所有者が分からない理由は相続登記の不備が66%、住所を変更していない例が34%を占めます。改正案は適正な登記を促すため、不動産登記の制度を改正します。
相続登記等の義務付けに伴い、登録免許税の見直しも行わ

れる見通しです。与党の令和3年度税制改正大綱では、令和4年度税制改正で必要な措置を検討する旨が明記されました。
政府は今国会で関連法案を成立させ、公布後2年以内の施行を目指します。行政のシステムの変更が必要になるため、相続登記の義務化は3年以内、住所変更は5年以内に施行します。
(税理士 光廣 昌史)

あなたの経営羅針盤
Office Mitsuhiro

株式会社オフィスミツヒロ
光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
TEL 082-294-5000 FAX 082-294-5007

※お申込みはHPから
URL / <http://www.office-m.co.jp/>

2021年第1回
実務講座／経理基礎編

経理実務の基礎

経済環境が激変して、会社に必要な利益を確保し、継続繁栄させることが難しくなっている昨今、経理の重要性が増えています。当講座は、従来の経理実務の基礎から、経理実務の集大成というべき決算書のしくみまでを理解して頂ける内容で構成し、全4回シリーズで開催します。また、経理が経営戦略とどのように関係しているかといったポイントも加えて解説しますので、今後の経営戦略を構築する際にお役立て頂ければ幸いです。新任経理担当の方はもちろんのこと、経理業務を再確認されたい方など、皆さまのご参加を心よりお待ちしております。

- ◆日時 2021年5月12日(水) 13:30～16:30
- ◆講師 取締役・CFP 中野一弘
- ◆会場 たちまちビル(12階)
広島市中区寺町5番20号 広島城南リバーサイドB.L.D

- ◆参加費 1,000円(税込)
- ◆定員 8名
- ◆お問合せ 株式会社オフィスミツヒロ
総合企画部/下田・和田