

相続アドバイスに活かす 相続登記の義務化等の制度見直し

① 民法・不動産登記法の改正と

相続土地国庫帰属法

相続や住所変更等の未登記による所有者不明土地について、平成二八年度は約四一〇万haであり、二〇四〇年には約七二〇万haに達する見込み（平成三〇年版土地白書）。本格化するこの問題解消に向けた取組みについて、全体像を捉えよう。

はじめに
（相続等による所有者不明土地の解消に向けた動き）



相続登記がされないことなどにより、土地の所有者が誰か判明しなかつたりして、所有者の所在が不明である土地が数多くみられます。これらの土地（所有者不明土地）が存在するため、土地の管理が十分にできず、荒れ放題となつたり、隣接土地所有者が土地を処分しようとし

ても隣地との境界を明確にできず、処分に困るといふ事態が生じています。

この所有者不明土地の解消に向けて、令和三年四月に、民法の改正や関連する法律が成立し、公布されました。

具体的には、所有者不明土地の発生を予防するとともに、土

地利用の円滑化を図るといふものです。発生の予防の対策として相続登記や住所変更についての登記申請を義務化することになり、また、相続等で土地所有権を取得した者が法務大臣の承認を得てその土地を国庫に帰属させることのできる制度が創設されました。

過した後の遺産分割についての見直しなどが、今回の法改正に設けられています。

改正された内容は、原則として令和五年四月一日からの施行ですが、相続登記の申請義務化は令和六年四月一日から、相続土地国庫帰属制度は令和五年四月二七日からの施行になります（図表）。



草薙法律事務所 所長
弁護士 草薙 一郎



JA全中・JAまちづくり情報センター 顧問、元中央大学法学部非常勤講師。日本農業新聞の連載「所有者不明土地解消へ」、「JAまちづくり資産管理情報」への寄稿ほか執筆多数。



【図表】民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の全体像

登記がされるようにするための 不動産登記制度の見直し(発生予防)	土地を手放すための 制度の創設(発生予防)	土地・建物等の利用に関する 民法の見直し(利用の円滑化)
<p>①相続登記の申請義務化 ※1-1参照</p> <p>②住所等の変更登記の申請義務化 ※1-2参照 〔公布後5年を超えない範囲内で 政令で定める日〕</p>	<p>○相続土地国庫帰属制度の創設 ※1-3参照</p>	<p>①財産管理制度の見直し制度等の 創設 ※2-1参照</p> <p>②共有制度の見直し ※2-2参照</p> <p>③相隣関係規定の見直し権等の規 律の整備</p> <p>④相続制度の見直し ※3参照</p>
→ 令和6年4月1日施行	→ 令和5年4月27日施行	→ 令和5年4月1日施行

(出所) 法務省民事局「民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要」を基に作成

1 所有者不明土地発生予防について



1 相続登記の申請義務化

(1) どのような制度か

相続登記の申請は、相続（「相続させる」旨の遺言を含む）や遺贈により不動産を取得した相続人に対して課せられていま

す。自己のために相続開始があり、かつ、対象不動産を取得したことを知った場合に、三年以内に相続登記の申請が義務とされます。

したがって、遺言の内容を知って、不動産の取得ができることを知ったこと、被相続人が死亡したことならびに被相続人の不動産が存在したことを知ったことが前提となります。

相続権としては後順位者でも、先順位者が相続放棄をしたことを知り、かつ、不動産の存在を知れば、その時から三年以内に登記申請をしなければなり

ません。

整理をすると、次の場合が前提となります。

① 遺産分割となるときは、相続発生日から三年以内に分割協議が成立すれば、不動産の取得者は登記申請をしなければなりません。

② 相続開始から三年以内に遺産分割協議の成立ができないときは、相続人は各自で相続人申告登記の申し出をし（②に後述）、遺産分割協議ができたら、その協議成立から三年以内に相続登記の申請をします。相続人申告登記の申し出をしておけば、三年以内に遺産分割協議を成立させなければならぬわけではなく、何年先に成立してもいいのですが、成立したのであれば、その日から三年以内に不動産取得者は相続登記の申請をしなければなりません。

③ 「相続させる」旨の遺言、あるいは遺贈のときは、その不動産を取得する者が登記の申請（この場合、相続人申告登記の申告も可）を、取得することを知った日から三年以内に行う必要があります。

今回の法改正で求められているのは、相続登記自体の義務化ではなく、相続登記の申請の義務化という点がポイントです。

(2) 三年以内に遺産分割が成立しないとき

前述のように、相続開始によって不動産を取得した者には相続登記の申請が義務化されることになりましたが、三年以内に遺産分割協議の成立が見込めないような場合もあります。

そのため、登記名義人に相続開始があったこと、および自分が登記名義人の相続人である旨を登記官に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したとみなす制度が新設されました。これを「相続人申告登記」といいます。

相続アドバイスに活かす 相続登記の義務化等の制度見直し

② J A の実務への影響

今般の法改正や制度の創設は、J A の実務にどのように影響するか。相続アドバイザーとして、また、相続債権者として、押さえておくべきポイントとともに理解しておこう。

1 相続アドバイザーとしての実務への影響

令和三年四月に成立・公布された改正民法や新不動産登記法などにより、相続人は、次のような規律に従うことになりました。相続アドバイザーとして適切なアドバイスをするためには、相続人の義務や法律上の制約、または相続に関する新制度について、十分に理解しておく必要があります。

1 遺産分割協議に関する 制限（令和五年四月一 日施行）

(1) 制度の概要

相続開始の時から一〇年経過後の遺産分割については、特別受益や寄与分に関する民法の規定は適用されません（改正後の

民法（以下、「新民法」という）九〇四条の三）。

つまり、一〇年を過ぎると、寄与分や特別受益を考慮した具体的相続分に基づいて遺産分割をすることができず、法定相続分または指定相続分に従って分割せざるを得ません。

この制限は、遺産分割自体の期限ではありませんが、自分の寄与分や、他の相続人の特別受益を主張できたはずの相続人にとっては、自分が取得する財産が少なくなってしまう。

オリゾン法律事務所 弁護士 井崎 淳二

2002年弁護士登録、東京弁護士会所属。主な取扱分野は、企業法務、金融法務、不動産、家事（相続、離婚等）など。J A、信用組合、建材メーカー、住宅リフォーム業、不動産管理・取引業等における様々な業務上の法律問題に幅広く対応している。



ただし、例外として、相続人は、①一〇年経過前に家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき、または、②一〇年の期間満了前六カ月以内に、遺産分割請求できないいやむを得ない事由があった場合において、当該事由の消滅時から六カ月経過前に家庭裁判所に遺産分割請求をしたときは、一〇年経過後も寄与分や特別受益の主張をすることができます（同条但し書）。

また、相続人全員が同意すれば、一〇年経過後も、法定相続



分または指定相続分とは異なる割合で遺産分割することができると解されています。

(2) 経過措置

この遺産分割に関する制限は、施行日（令和五年四月一日）以前に発生した相続にも適用されますが、「相続開始から一〇年」という期限が施行日においてすでに到来している場合、またはその期限が施行日から五年以内に到来する場合は、施行日から五年以内に遺産分割協議をすれば、特別受益や寄与分を主張できます。

2 相続放棄後の保存義務（令和五年四月一日施行）

(1) 制度の概要

相続放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を「現に占有している」ときは、相続人等に対して当該財産を「引き渡すまでの間」、自己の財産と同一の注意をもってその財

産を「保存」しなければならない（新民法九四〇条一項）。

この義務は、財産の滅失または損傷をする行為をしてはならないという意味での保存義務にすぎないと考えられています。この考え方によれば、財産の現状や価値を維持するための積極的な行為までは必要ありません。なお、保存義務の相手方は、他の相続人（放棄により相続人となつた者を含む）または相続財産法人（その放棄により相続人のあることが不明となつた場合）であつて、相続債権者や近隣住民などの第三者は含まれないと解されています。

(2) 保存義務を負わない場合

保存義務は「現に占有している」財産について認められる義務ですので、自分がまつたく所持も管理もしない相続財産については義務を負いません。また、保存義務を負うのは、相続人等に対して当該財産を「引き渡すまでの間」ですが、相続人に引き渡そうとしたとこ

ろ受領拒絶された場合には、民法四九四条一項に基づき目的物を供託して保存義務を免れることができます。

相続人全員の放棄後に相続財産清算人が未選任である場合も、相続財産法人による受領不能と考えられるので、供託が可能です。

土地など供託に適さない財産の場合、競売に付して代金を供託すべきこととなりますが、競売に付しても売却できなければ、保存義務が存続します。もっとも、前述のとおり、保存義務は、財産の滅失または損傷をする行為をしてはならないというものであり、重い負担とまではいえません。

3 所在等不明相続人の不動産の持分取得・譲渡（令和五年四月一日施行）

(1) 制度の概要

相続により共有状態となつた不動産（共同相続人間で遺産の

分割をすべき不動産）について、その相続人の中に所在等が不明である者（所在等不明相続人）がいる場合に、当該不動産の共有者は、所在等不明相続人との共有関係を解消するため、裁判所の決定を得て、所在等不明相続人の共有持分を取得しまたは第三者に譲渡することが可能となりました（新民法二六二条の二・二六二条の三）。

ただし、そのような共有部分の取得または譲渡は、相続が開始した時から一〇年を経過したときに限り認められます。

(2) 供託による持分取得・譲渡

共有者が所在等不明相続人の不動産の持分を取得することが認められるためには、その持分の価額に相当する額の金銭を供託する必要があります（改正後の非訟事件手続法（以下、「新非訟事件手続法」という）八七条五項）。

また、所在等不明相続人の不動産の持分の譲渡については、

相続アドバイスに活かす 相続登記の義務化等の制度見直し

③ 不動産に関する書類の見方

相続相談業務等の場面においては、不動産の所有や利用実態を把握するための書類の確認は欠かせない。ここでは、各書類の主要部分の見方や、取得方法、取り扱う際のポイントなどを確認する。

1 トラブルを防ぐための所有不動産の把握



不動産は、固定資産税の負担をはじめとして、維持や管理に少なからぬ負担を伴います。そのため、特に売却価値が低いと判断される不動産は、相続に際して承継を希望しない資産になりつつあるといわれています。今般、相続土地国庫帰属制度が開始されることは、その表れともいえるでしょう。

しかし、不動産登記法の改正により、相続に際して不動産登記の申請が義務化されることもあいまって、相続の際に不動産を放置することは許されません。管理が十分でない不動産は、近隣を含む第三者に損害を与える懸念がありますが、相続に際して不動産の承継漏れが生じると、事態をさらに複雑にしてしまい

ます。不動産に関するトラブルを未然に防ぐためには、その第一歩として、所有している不動産を網羅的に把握し、各不動産の状況を把握することから始めなければなりません。所有不動産の情報および状況の把握は、所有者自身が高齢になるなどして管理が難しくなる前に、推定相続人やその親族・関係者に対して情報を伝達することが最も確実であり、かつ望ましい方法であることはいまでもありませんが、本稿では、



株式会社
ラピュータファイナンシャルアドバイザーズ
取締役 事業統轄本部長 川崎 誠



1975年生まれ。筑波大学社会学類法学専攻卒業。農林中金アカデミー講師。年金、高齢者との金融取引、相続実務の研修等において、窓口および渉外担当者視点による研修を提供している。

このような情報および状況の把握に役立つ、公的資料の入手方法や活用方法を紹介します。
※不動産に関する公的資料とは
(二一頁図表4参照)

●市町村において管理……固定資産課税台帳（詳細には、土地課税台帳・土地補充課税台帳・建物課税台帳・建物補充課税台帳などがあるが、本稿においては、「固定資産課税台帳」という）
●法務局において管理……不動産登記情報



2 固定資産課税台帳等



1 固定資産課税台帳とは

固定資産課税台帳は、各市町村において、もっぱら固定資産税および都市計画税を課税するために、一つひとつの土地および建物の所在や状況、評価額や課税標準額などを記録している資料です。

この台帳に記録されている情報は、広く一般に公開されている情報ではありません。そのため、市町村役場において、固定資産課税台帳や関連する資料を閲覧、記載内容に関する証明書の交付を受けることができる人は、原則として、納税義務者（不動産の所有者）本人とされています（本人確認のための資料の提示が求められる）。本人ではない人が閲覧や証明書の交付を受ける場合には、原則として、本人からの委任状が必要です。なお、賃借人（借地人や借家

人）は、賃貸借契約の対象となつていない不動産について、閲覧や証明書の交付を受けることが可能です（賃貸借関係を示す資料の提示が求められる）。

また、相続が生じている不動産については、相続人・受遺者・遺言執行者なども、閲覧や証明書の交付を受けることが可能です（相続などの関係を示す資料の提示が求められる）。

固定資産課税台帳の閲覧や証明書の交付を受ける具体的な方法や手数料などは、市町村のホームページに掲載されていますので、担当する地域の市町村のホームページを確認のうえ、必要に応じて組合員に情報提供できるとよいでしょう。

2 把握できる内容

固定資産課税台帳を閲覧または証明書の交付を受けることにより、次の項目を把握すること

ができます。

- ・ 当該不動産の所有者の住所・氏名
- ・ 現況（土地については地番・地目・地積、建物については家屋番号・種類・構造・床面積）
- ・ 固定資産税評価額
- ・ 固定資産税等の課税標準額
- ・ 固定資産税等の税額

【ここに注意！①】

〈課税標準額〉

宅地などにおいては、固定資産税および都市計画税の課税において軽減措置を受けることができ、固定資産税および都市計画税の税率を乗じる対象となる金額は、固定資産税評価額とは異なるケースが多々あります。固定資産税および都市計画税の税率を乗じる対象となる金額を「課税標準額」といいます。

市町村から交付を受ける証明書の書式は、市町村ごとに異なります。固定資産税評価額と課税標準額は隣合わせで表記されることが多いため、取り違えることのないよう留意を要します。

【ここに注意！②】

〈時価との違い〉

固定資産税評価額は、いわゆる時価（実際の不動産取引において当事者間で合意する売買価格）とは大きく異なります。

土地の固定資産税評価額は、地価公示価格の七〇%を目処として評価されていますが、土地の固定資産税評価額と土地の時価との乖離幅は、地域および経済状況などにより大きく異なります。

土地の固定資産税評価額の数の倍の価格で取引される土地がある一方、土地の固定資産税評価額を下回る価格でも取引が難しい土地も珍しくありません。事前的相続対策（遺言書の作成など）や相続における合意形成（遺産分割協議など）において、固定資産税評価額は、参考資料の一つとして位置づけなければならぬでしょう。

3 固定資産税の納税通知書と課税明細書

固定資産税の納税義務者（不