

はしがき

相続税の申告に携わっていて、最近、特に気になる類型があります。ひとつが、「おひとりさま」の相続、もうひとつが「ほったらかしたまま」の相続です。

「おひとりさま」の相続と気づく理由は、除籍謄本に記載される「死亡日」の記載の方法が、通常の場合と異なります。通常は、「令和〇年〇月〇日」と死亡日が明確に特定されますが、一人暮らしの方が自宅で亡くなるなど死亡日をはっきりしないときは、推定死亡日として、「推定令和〇年〇月〇日死亡」と記載されます。このような方の相続人は、亡くなった方の高齢の兄弟姉妹となっているケースが多いように思われます。

一方「ほったらかしたまま」の相続は、コロナ禍のため、必要な時期に必要なことができず、そのまま放置してしまったことがきっかけになっているようです。相続税の申告期限は、通常、相続開始の日から10か月後ですが、申告期限から1年～3年後に相続税の相談にお越しになる方が増えました。中には、相続が開始してから5年経っている方もいました。「ほったらかしたまま」の相続には、もちろん、相続人の間で遺産分割協議が進まず、亡くなった方の財産が宙に浮いたままになっているものも含まれます。

この2つの相続に共通していることは、理由はさまざまですが、「手続きを完了させる」必要性のないことです。

○亡くなった方の財産について遺産分割協議をしようとしたが、兄弟姉妹から昔のことをほじくりかえされ、もう、話もしたくない。

○亡くなった方が所有している不動産は、自分にとっては不要だ。

○亡くなった方の財産をもらわなくても、生活ができていし、支

障もない。

- そもそも、亡くなったことを理解していないため、手続をしようとする意思も存在しない。

亡くなった方の財産には、一般的には、預貯金や不動産などがあります。相続の手続を放置すると、預貯金については最後の取引から10年を経過すると休眠預金として預金保険機構に移管され、民間公益活動に活用されることとなります。不動産は、不動産登記制度により、現況や権利関係が公示され、一般に公開されています。

しかし、相続の手続を放置すると、所有者は、永久に被相続人の名義のままとなり、真の所有者である相続人が誰なのか、何名いるのかわからない状態になります。その結果、被相続人の所有地の隣地の方の利便性の阻害や、公共事業の施行に支障をきたすことが社会的問題となっています。

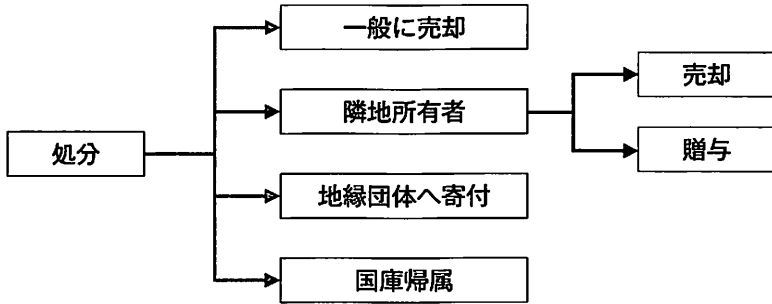
このような問題点を解決するために、所有者不明土地の発生を予防する目的で、「所有者不明土地関連法」が、令和3年4月21日に成立しました。

本書では、この所有者不明土地関連法の概要を解説するとともに、税理士として知っておくべき周辺実務のポイントについて検討しています。

第一部では、「所有者不明土地関連法」として、不動産登記制度の見直し、土地利用に関する民法の見直し、相続土地国庫帰属制度などを解説します。

第二部では、「所有者不明土地」の発生する要因になっている下記局面での税制を解説します。

- 遺産分割協議が成立しないときの税制
- 相続人にとって不要な土地を処分するときの税制



所有者不明土地関連法は、来年以降施行されていくため、今後、新たな情報が順次公表されていくことと思われます。

さまざまな相続の局面の中で、顧客ニーズのひとつの選択肢として活かすために、本書が皆様のお役に立つことができれば幸いです。

令和4年10月

OAG税理士法人 税理士 奥田 周年

Contents

第1部 所有者不明土地 関連法の解説

第1章 不動産登記法の改正 3

Q1	① 所有者不明土地の意義 4
Q2	② 相続登記申請の義務化 5
Q3	③ 相続登記をしないときの罰則 10
Q4	④ 被相続人の所有不動産の調べ方 11
Q5	⑤ 登記名義人の死亡事実の確認方法 12
Q6	⑥ 住所変更登記の義務化 13
Q7	⑦ 登録免許税が軽減される相続登記 15

第2章 相続土地国庫帰属法の創設 17

Q8	① 土地を国庫帰属させることのできる申請者 17
Q9	② 申請の対象となる土地 19
Q10	③ 国庫帰属までの手続の流れ 21

第3章 民法の改正 24

I 相隣関係の見直し

- Q11 ① 隣地所有者が所在不明の場合の手続……………25
- Q12 ② 隣地所有者が所在不明の場合のライフラインの設備の設置と使用……………28
- Q13 ③ 越境した竹木の枝の切取り……………33

II 共有制度の見直し

- Q14 ① 共有の解消方法……………36
- Q15 ② 裁判による共有物の分割……………41
- Q16 ③ 共有者の所在が不明の場合の持分の買取り……………43
- Q17 ④ 共有者の所在が不明の場合の共同売却……………46
- Q18 ⑤ 共有物の管理の範囲の拡大と明確化……………49
- Q19 ⑥ 共有物を使用する共有者がいる場合のルール……………51
- Q20 ⑦ 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理……………53
- Q21 ⑧ 所在等不明共有者がいる場合の変更と管理……………54

III 財産管理制度の見直し

- Q22 ① 所有者不明土地・建物管理制度……………59
- Q23 ② 管理不全土地・建物管理制度……………67
- Q24 ③ 財産管理制度の相互関係……………74
- Q25 ④ 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し……………76
- Q26 ⑤ 相続を放棄した者の管理義務の明確化……………78

IV 相続制度の見直し

～遺産分割（特別受益と寄与分の主張）の期間制限

- Q27 ① 被相続人名義のまま不動産が放置される理由……………80

Q28	② 遺産分割協議の長期化を防ぐ方法	83
Q29	③ 相続発生から長期間経過している場合の遺産分割協議	85
Q30	④ 遺産共有と通常共有が併存している場合の手続	87
Q31	⑤ 不明相続人の不動産持分の取得・譲渡	90

第4章 新たな土地境界確定制度の創設

93

第2部 関連する税務 手続

第1章 遺産分割が成立しない場合の相続税の手続

97

Q32	① 相続税の申告義務が発生する場合	97
Q33	② 遺産分割協議が成立しない場合の相続税の申告	103
Q34	③ 申告期限に遺産が未分割の場合の申告手続	104
Q35	④ 申告期限後に申告書を提出する場合の特例適用の可否	111
Q36	⑤ 相続人に行方不明者がいる場合の相続税の申告	112

第2章 相続した土地を売却した場合の所得税の手続

115

Q37	① 土地・建物の売却について所得税の申告が必要な場合	115
Q38	② 注意の必要な被相続人の取得費	117
Q39	③ 税金の計算方法	119
Q40	④ 相続があった場合の特例	121
Q41	⑤ 低未利用地等を譲渡した場合の100万円の特別控除 ...	127

第3章 各種法人へ土地を寄付等 した場合の手續 129

I 被相続人の所得税・消費税の確定申告

Q42	① 準確定申告	129
------------	---------------	-----

II 被相続人が法人へ土地を遺贈した場合

Q43	① 遺贈寄付により被相続人に発生する税金	132
Q44	② みなし譲渡による所得が非課税となるケース	134
Q45	③ 遺贈を受けた法人に発生する税金	136

III 相続人が地縁団体へ土地を寄付した場合

Q46	① 人格のない社団である自治会への寄付	140
Q47	② 認可地縁団体である自治会への寄付	144

第4章 隣地所有者へ寄付等 した場合の手続 147

I 隣地所有者への寄付

- Q48 ① 隣地所有者への寄付と課税関係 147
- Q49 ② 個人へ贈与した場合の贈与税の計算 148
- Q50 ③ 贈与財産の評価額の計算 151
- Q51 ④ 具体的な贈与税の計算 156

II 隣地所有者に対し時価より安く売却した場合

- Q52 ① 隣地所有者に対し時価より安く売却した場合の
課税関係 158
- Q53 ② 低額譲渡の具体例 160

第1部

所有者不明土地
関連法の解説

はじめに

所有者不明土地関連法とは、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化を目的とし、「民法等の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」があります。

所有者不明土地関連法は、令和3年4月21日に成立、同月28日に公布されています。

所有者不明土地関連法の全体像は、図表1-1のとおりです。

■図表1-1

概要	内容	施行日
不動産登記制度の見直し	相続登記の申請義務化	令和6年4月1日施行
	住所等変更登記の申請義務化	公布後5年以内に施行
土地を手放すための制度の創設	相続土地国庫帰属制度の創設	令和5年4月27日施行
登録免許税の特例	相続登記の登録免許税の免税措置	令和7年3月31日まで延長
土地利用に関する民法の見直し	相隣関係規定の見直し	令和5年4月1日施行
	共有制度の見直し	
	財産管理制度の見直し	
	相続制度の見直し	

第1章

不動産登記法の改正

所有者不明土地の主な発生原因は、相続登記や住所変更登記等が済んでいないことが挙げられるため、その解決のために、**不動産登記法**が改正されることになりました。

◆改正点

- 相続登記の申請の義務化
- 登記名義人の死亡等の事実の公示
- 住所変更登記の義務化

1 所有者不明土地の意義

Q1 所有者不明土地とは、どのような状態の土地をいいますか？

A **所有者不明土地**とは、不動産登記簿により所有者がただちに判明しない土地や、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡の付かない土地をいいます。

平成29年の国土交通省の調査によると、所有者不明土地の割合が全体の22%を占め、その原因は、相続登記未了が66%、住所変更登記未了が34%となっていました。

相続登記が未了となってしまう理由として、下記が挙げられます。

◆相続登記未了の理由

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ないこと
- 地方を中心に、土地の所有意識が希薄化していること
- 土地利用のニーズが少ないこと
- 事務手続きが煩雑なこと

所有者が不明な場合は、土地が管理されずに放置されることが多く、また遺産分割が未了のまま相続が繰り返された結果、土地の共有者が加速度的に増加し、土地の管理・利用のための合意形成が困

難になります。

その結果、隣接地への悪影響の発生や、公共事業・民間取引の阻害、地域の土地の活用も阻害される事態が発生しています。

② 相続登記申請の義務化



相続登記の申請が義務化されると聞きましたが、どのような制度になったのでしょうか？

A 不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請をしなければならないこととなりました。

この相続登記申請の義務化とあわせて、事務手続を軽減する措置も導入されています。

(1) 相続登記申請の義務化

不動産を取得した相続人の取得を知った日（以下「起算日」という）とは、①自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、②その所有権を取得したことを知った日（その不動産を被相続人が所有していたことを知った日）をいいます。

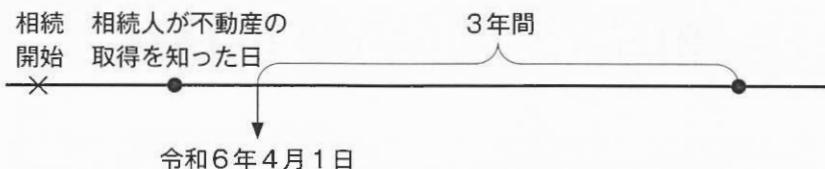
相続人がその**取得を知った日**は、被相続人が不動産を所有していれば、通常、相続開始の日になります。

相続人は不動産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ず、正当な理由なく相続登記の申請をしないときは、10万円以下の過料が発生します。

また、遺産分割協議が成立したときは、その協議内容に即した登記申請が義務付けられます。

この相続登記申請の義務化は、令和6年4月1日以降に適用され、同日以前に発生した過去の相続も対象になります。

■図表1-2 令和6年4月1日前に相続が発生している場合



相続人

相続登記申請義務又は相続人申告登記義務

なお、相続登記の申請には、下記の書類が必要となります。

- 亡くなった人の生まれてから亡くなるときまでの戸籍謄本
- 亡くなった人の住民票の除票
- 相続人全員の戸籍謄本（相続発生後に発行されたもの）
- 相続関係説明図
（上記に代えて法定相続情報一覧図）
- 不動産を取得する人の住民票
- 固定資産評価証明書
- 登記事項証明書
- 相続登記申請書
- 相続放棄をした相続人がいる場合は、「相続放棄申述受理証明書」

上記のほか、相続による不動産の取得者を決めたことを証明するものとして、次の書類が必要になります。

遺産分割協議の場合	○遺産分割協議書
	○相続人全員の印鑑証明書
遺言の場合	○遺言書

(2) 資料収集等の登記手続の負担軽減

相続人が相続登記申請の義務を簡易に履行できるようにするために、新しく「**相続人申告登記**」という制度が新設されました。

この制度は、①所有権の登記名義人に相続が開始したこと、②その相続人であることを、申請義務の履行期間内に法務局に申し出ることにより、相続登記申請の義務を履行したものとみなされます。

この申出は、複数の相続人が存在する場合であっても、特定の相続人が単独で行うことができます。

また、他の相続人も含めた**代理申出**も可能です。

この相続人申告登記の申出には、次の書類が必要となります。

○所有権の登記名義人である被相続人の相続人であることが分かる相続人の戸籍謄本

(3) ケースごとの登記申請の流れ

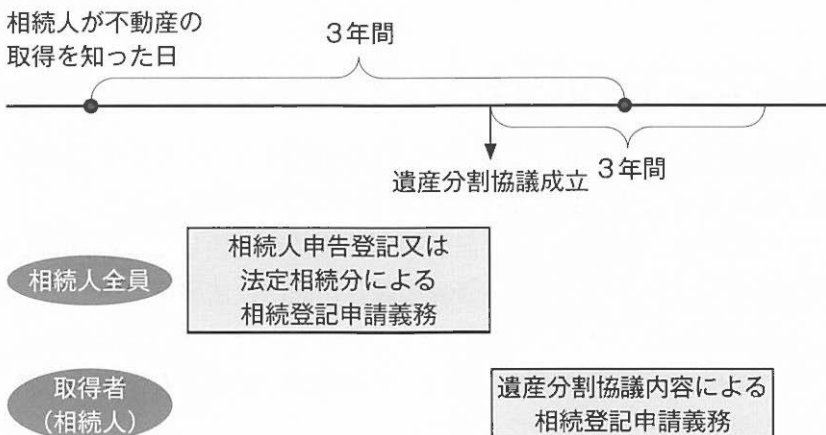
① 起算日から3年以内に遺産分割協議が成立した場合

起算日から3年以内に遺産分割協議の内容に即した相続登記申請を行います。

3年以内に相続登記申請を行えない場合は、3年以内に相続人申告登記の申出を行うか、法定相続分による相続登記申請を行い、その後、遺産分割協議成立日から3年以内に、協議内容に即した相続

登記申請を行います。

■図表 1 - 3 3年以内に遺産分割協議が成立した場合



② 起算日から3年以内に遺産分割協議が成立しなかった場合

起算日から3年以内に遺産分割協議が成立しなかった場合は、3年以内に相続人申告登記の申出を行うか法定相続分による相続登記申請を行い、その後、遺産分割協議成立日から3年以内に、協議内容に即した相続登記申請を行います。

なお、遺産分割協議が成立しなければ、相続人申告登記の申出を行うか法定相続分による相続登記申請を3年以内に行えば足够了(図表1-4)。

③ 遺言がある場合

遺言によって相続人が不動産を取得した場合、取得をした日から3年以内に遺言の内容に即した相続登記申請又は相続人申告登記の申出を行います(図表1-5)。

著者略歴

奥田 周年（おくだ・ちかとし）

OAG税理士法人「チーム相続」のリーダーとして、相続を中心とした税務アドバイスをを行う。

<主な著書>

- ・「事業承継の相談事例と実務の最適解」（編著）（日本法令）
- ・「家族に頼らないおひとりさまの終活」（共著）（ビジネス教育出版社）
- ・「親が認知症と思ったらできる相続できない相続」（ビジネス教育出版社）
- ・「図解と事例でよくわかる都市型農家の生産緑地対応と相続対策」（ビジネス教育出版社）
- ・「法人税の最新実務Q & Aシリーズ 借地権」（中央経済社）
- ・「Q & A相続実務全書」（編著）（ぎょうせい）

OAG税理士法人

OAG税理士法人は年間1,000件超（累計8,000件超）の相続税申告を誇り、実績から多くのノウハウを蓄積しております。OAGグループは全14法人あり、税理士をはじめ、公認会計士・弁護士・司法書士・行政書士など150名以上の専門家を擁し、総勢430名超のグループとして様々なお客様ニーズにご対応可能です。

OAG税理士法人

〒102-0076

東京都千代田区五番町6-2

ホームマットホライゾンビル

電話：03-3237-7500(代)

<https://www.oag-tax.co.jp>

