

# MONEY FOR PRESIDENT

## 高橋FPの 社長が知りたい お金の話

ファイナンシャル・プランナー  
高橋 学



56歳。証券会社勤務を経て、ファイナンシャル・プランナーとして独立。証券会社時代から多くの経営者をクライアントに持ち、お金に関するアドバイスをを行っている。

## 不動産の相続、管理に関する3つの新制度

### 「相続登記の義務化」は施行前の相続も対象

こんにちは、高橋学です。相続をきっかけとした「所有者不明土地の増加」や「空き家問題の深刻化」等を背景に昨年来、不動産の管理に関する新制度が複数施行されているのをご存じでしょうか。今回は「不動産の相続、管理で知っておきたい3つの新制度」を紹介します。

まず1つ目は、2024年4月1日から始まった「相続登記の義務化」です。相続登記とは、相続した土地・建物について、不動産登記簿の名義を変更すること。これまで任意であった相続登記ですが、制度スタート以降相続人は、不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記することが義務づけられ、正当な理由なく登記しない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります（遺産分割協議が難航して期限内の登記が難しい場合、自分が相続人であることを申告することで義務を果たす「相続人申告登記」という簡易な方法も設けられました）。

「相続登記の義務化」で注意したいのが、制度が施行された2024年4月1日より前の相続も義務化の対象であること。相続登記がされていない場合は、2027年3月31日までに手続きをする必要があります。

### 「特定空家予備軍」も指導の対象に

2つ目は「改正空家法」です。空き家の放置による周囲への悪影響の解決に向け2014年、「空家法」が制定されたのをご存じの方が多いでしょう。2023年12月、対策の強化を目指す「改正空家法」が施行されました。改正前の「空家法」は、倒壊の危険性が高いなど、周囲に著しく悪影響を及ぼす空き家を「特定空家」に指定し、指導・勧告の対象としていましたが、改正後は、適切な管理がされていない“特定空家予備軍”も「管理不全空家」として指導対象となっています。指導に従わず勧告を受けると、固定資産税等の軽減措置が受けられなくなります。

3つ目は、2023年4月27日に新設された「相続土地国庫帰属制度」です。同制度は、相続または遺贈（相続人に対する遺贈に限ります）によって土地の所有権を取得した人が、一定の要件を満たした場合に土地を手放して国庫に帰属させることができる制度。①申請権者による承認申請、②法務大臣（法務局）による要件審査・承認を経て、「国庫帰属」となる仕組みです。適用を受けるには、申請者は10年分の土地管理費相当額の負担金を納付するなどの必要があります。



### ■ 不動産の相続、管理に関わる主な法改正・新制度のポイント

#### ① 相続登記の義務化（2024年4月1日より）

- 不動産を相続した相続人に対し、取得を知った日から3年以内の相続登記を義務化。
- 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される可能性。
- 2024年4月1日より前の相続も対象で、2027年3月31日までに手続きが必要。

(出所)法務省、国土交通省の資料をもとに筆者作成

#### ② 改正空家法の施行（2023年12月13日より）

- 適切な管理がされていない「特定空家予備軍」の空き家を「管理不全空家」として、所有者へ指導等を行う対象に。指導に従わず勧告を受けると、固定資産税等の軽減措置の対象外に。

#### ③ 相続土地国庫帰属制度（2023年4月27日に新設）

- 相続または遺贈によって宅地などの土地の所有権を取得した人が、一定の要件を満たした場合に土地を手放して国庫に帰属させることができる制度。法務大臣（法務局）が要件について審査を実施。