

### 3. 相続登記の申請義務化以外の 所有者不明土地の解消に向けた 不動産に関するルールの変更点



ルールが大きく変わるので、ご注意を！ このルール変更は、令和5年度から段階的に施行されます。

不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」

#### ①特定の土地・建物に特化した財産管理制度の創設 (令和5年4月1日施行)

所有者が不明であったり、管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられます。

#### ②共有制度の見直し(令和5年4月1日施行)

所在などが不明な共有者がいる場合に、取引などできない問題を解消しやすくするため、共有制度全般にさまざまな見直しが行われます。

- ・共有物に軽微な変更をする場合、全員の同意ではなく、持ち分の過半数で決定できます。
- ・所在などが不明な共有者がいる場合、地方裁判所の決定を受けて、残りの共有者の持ち分の過半数で管理行為、または、残りの共有者全員の同意で変更行為ができます。
- ・所在などが不明な共有者がいる場合、地方裁判所の決定を受けて、所在などが不明な共有者の持ち分を取得したり、その持ち分を含めて不動産全体を第三者に譲渡することができます。

#### ③相隣関係の見直し(令和5年4月1日施行)

隣地を円滑・適正に使用することができるように、ルールの見直しが行われます。

- ・境界調査や越境している枝切りなどのために、隣地所有者に通知をした上で、一時的に隣地を使用することが明文化されます。
- ・ライフラインを引き込むため、導管などを他人の土地に設置する権利、必要な範囲内で他人の所有するライフラインの設備を使用する権利があることが明文化されます。
- ・催促してから一定期間内に越境した枝が切除されない場合、越境された土地の所有者が自らその枝を切除できます。

#### ④遺産分割に関する新たなルールの導入(令和5年4月1日施行)

被相続人の死亡から10年経過した後に行う遺産分割は、原則として、特別受益(相続人が被相続人から、生前贈与などによって受けた特別の利益)や寄与分(被相続人の家業を無給で手伝った、療養介護を献身的に続けていたなど、特別な寄与をした相続人が、寄与を認められた分だけ多くの財産を相続)などの具体的な相続分を考慮せず、法定相続分が指定相続分によって行います。

#### ⑤相続土地国庫帰属制度の創設(令和5年4月27日施行)

相続や遺贈(相続人に対するものに限る)によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認を受けることにより、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度が新たに創設されます。

基本的に、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、誰でも申請できます(売買による取得は対象となりません)。

なお、「建物などがある」、「担保権または使用および収益を目的とする権利が設定されている」、「通路など他人による使用が予定されている」、「土壤汚染や埋設物がある」、「境界が明らかでない」などのほか、通常の管理や処分をするために過大な費用や労力が必要となる土地は対象外です。

また、審査手数料と負担金(10年分の土地管理費相当額)が必要となります。

#### ⑥住所等の変更登記の申請の義務化(令和8年4月までに施行)

登記簿上の所有者は、住所などを変更した日から2年以内に変更登記をしなければなりません。正当な理由なく申請を怠ると、5万円以下の過料の対象となります。

#### ⑦他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記(令和8年4月までに施行)

住所などの変更登記手続きの簡素化・合理化を図る観点から、登記簿上の所有者本人から申し出があるときに限り、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所などの変更登記をする仕組みが導入されます。

自身で相続登記申請手続きを行う場合、要予約

熊本地方法務局 不動産登記部門

☎ 364 - 2145 (音声ガイダンスに従い「2」を選択)



◀熊本地方方法務局HP

もっと詳しく知りたい人は(法務省HP)▶

