

相活土月刊メールマガジン3月号～VOL.40～

相活土事務局です。第40回目のメールマガジンです。最後までご一読ください。  
なお、相活土の皆さまには週に2回、ご登録いただいているメールアドレス宛に  
遺言相続ドットコムの掲載記事を送付しております（原則火曜日と金曜日）。  
そちらもぜひご一読ください。

☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆

<目次>

1. 相続不動産の放置はダメ！登記を義務化へ
2. 遺言相続ドットコム最新更新内容
3. メディア掲載情報
4. 更新を迎える方へ
5. 相活土行動理念

☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆

#### 1. 相続不動産の放置はダメ！登記を義務化へ

政府が「所有者不明土地」対策を本格化させています。所有者不明土地とは、その名のとおり所有者が分からぬ土地で、相続発生の際に親の家や土地の名義変更（相続登記といいます）をせず、長年放置されることなどで発生します。

政府は所有者不明状態になった土地の相続人の割り出しを始めたのに続き、通常国会に相続登記を義務化することなどを柱とする法案を提出し、成立すれば2023年度から順次施行するとみられています。親の家や土地を誰がどのように相続するのか、早めに対策を練る必要があるでしょう。

<民法、不動産登記法改正案など主なポイント>

##### ①土地・建物の相続登記を義務化

- ・相続開始から3年以内に誰が、どれだけ相続するか登記
- ・登記しなければ10万円以下の過料

##### ②相続人申告登記制度を新設

- ・登記期限に間に合わない場合、相続人の氏名、住所などを登記

##### ③不動産所有者の住所、氏名変更登記を義務化

- ・住所変更などを2年内に登記
- ・登記しなければ5万円以下の過料

##### ④遺産分割協議の期間を設定

- ・相続開始から10年を過ぎると原則法定相続割合で分ける

#### ⑤土地所有権の国庫帰属制度を新設

- ・国が一定の条件を満たす土地を引き取る
- ・相続人が10年分の管理費を負担

<所有者不明土地になりやすい典型例とその対策>

#### ■親の家の市場価値が低い

⇒対策：修繕など家の劣化を抑える（価値を維持する）工夫をする

#### ■子と親が別居で、子にも持ち家がある（親の家を誰も欲しがらない）

⇒対策：親の家を誰が相続するのかを早めに決めておく

#### ■子が共有名義で相続しようと考えている

⇒そもそも不動産の共有名義は避けるべきですが、どうしても避けられない場合は固定資産税などの負担割合を決める

#### ■子が親の介護や相続について関心が薄い

⇒相続後に住まないのなら売却や賃貸、さらには国庫帰属制度も選択肢に検討する

最近、法務局から「長期間相続登記等がされていないことの通知（お知らせ）」と題した郵便が届く人が増えています。祖父母どころか曾祖父母が所有していた土地の名義が曾祖父母のままになっているので、相続登記をするよう求める内容です。

なぜこのように法務局から通知を受け取る人が増えているかというと、政府が所有者不明土地の相続人を戸籍などから調べ上げ、登記を促す事業を2018年度に始めたからです。

2020年末時点では約5万人の相続人が判明したそうです。通知が届いた人だけでなく、親の家が将来空き家になりそうな人は早めに対策を検討すべきです。

上記<改正案など主なポイント>にもありますが、特に知っておきたい点は次の3点です。

1つ目は、土地・建物の相続登記の義務化です。現在、登記は任意であり申請期限もありませんが、改正案では相続開始から3年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10万円以下の過料になります。また、不動産の所有者が住所などを変えた場合も2年内の登記を義務付け、応じないと5万円以下の過料が課せられる方針です。

2つ目は、遺産分割協議に期間を設けることになったことです。亡くなった人の遺言がない場合、相続人は話し合いで“誰が、どの財産を、どれだけ相続するか”を決める必要があります。これを遺産分割協議といいますが、現在は法律上の期限はありません。親の家が老朽化したり、立地が不便だったりして、子が住まず、売却や賃貸も難しい場合は相続する人も決まらず、そのまま放置される要因になっています。

改正案は相続開始から10年を過ぎると原則として法定相続割合で分けるようにする方針です。相続人が希望しなくても、法定相続割合分の土地を持たされる可能性があるのです。

3つ目は、「土地所有権の国庫帰属制度」の新設です。相続人が不要と判断した土地を国が引き取る仕組みで、相続人は10年分の管理費を払う必要があります。売却や賃貸も困難な市場価値の乏しい不動産を抱える相続人のニーズは強いと考えられます。

ただし、引き取ってもらうためには国の審査が必要です。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、境界に関する争いがない、土壤汚染がないなどの条件を満たす必要もあります。山林などは現実問題厳しいかと思われます…

政府が相続登記を義務化するのは、所有者不明土地の問題が年々深刻化しているためです。公共事業や都市再開発で土地の買収に時間がかかったり、草木が茂って周辺に迷惑をかけたりする問題が増えているのです。

「所有者不明土地問題研究会」の推計によると、すでに九州の面積より広い410万ヘクタールもの土地が所有者不明の状態となっています。不明になる原因の7割弱が「相続登記未了」で、3割ほどが登記後に転居などをして届け出ない「住所変更登記未了」です。

特に地方では所有者不明土地が目立ち、都市部への人口移動や少子高齢化を背景に相続人の土地所有意識が希薄化し、土地を利用したいというニーズも低下していることが考えられます。

法案成立後、2023年度以降にどの制度から施行されるかはまだ不明な部分もありますが、親の家を長く放置すると不利になります。

☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆

## 2. 遺言相続ドットコム最新更新内容

### 遺産分割協議は多くの方が通る道

#### 遺産が少なくとも、相続の手続きは大変です

「うちの親（あるいは夫）は大した財産もないし、相続人の仲も良い。相続の手続きでそんなに苦労することはないでしょ？」

大変と感じるかどうかは人それぞれですが、「楽でした！」という方にこれまでお会いしたことはありません。

遺産が多ければもちろんその分大変ですが、少なかったとしても最低限必要な手続きがあり、その手続きは思っている以上に大変で面倒なものです。

被相続人（亡くなった方）がきちんと“遺言を作っていた”、“相続人が一人だけ”、“法定相続分どおりに分割する”ケースではトラブルなくスムーズに進むことが多いですが、“遺言書がない”、“相続人が複数いる”、“法定相続分と異なる割合で分割する”場合は、想像以上に苦労します。大切な方を亡くした悲しみの中、心身ともに疲れ切ってしまう方、必要書類を集め途中でギブアップする方など、簡単にいかないことが多いのです。

### どんな苦労が待っているの？

例えば、親の遺産が預貯金と築古の自宅（家屋・土地）だけだったとします。

遺産の額は、預貯金 500 万円と、自宅は土地・家屋合わせて 1,000 万円。合計 1,500 万円です。相続人は子である自分と妹の 2 人（仲良し）。遺言はありません。

遺産額は基礎控除（3,000 万円 + 600 万円 × 法定相続人数）の範囲内なので相続税の申告・納税の必要はありません。

遺産額は少ないし、内訳も預貯金と自宅だけ。相続人同士の関係も良好。相続の手続きは簡単に済むだろうと思われる方もいらっしゃるでしょうが、意外と骨が折れるものです。

金額が少ないといっても、立派な遺産であることには変わりありません。

具体的には以下の作業や手続きが必要になります。

### ①遺産分割協議と遺産分割協議書の作成

遺産分割協議書とは、被相続人（亡くなった方）の遺産を「誰が、どのように、どれくらい」相続するのかを相続人全員で協議、同意したうえで、その証として作成する書類です。

先ほども申し上げましたが、遺言がある場合、相続人が 1 人しかいない場合、法定相続分どおりに相続する場合は、遺産分割協議の作成は基本的には必要ありません。ただ、遺言を作成している方はまだまだ少ない（10%程度）現状ですし、法定相続分どおりに分割するケールもほとんど見かけませんし、不動産があると現実的に困難なことがほとんどです。まずは、遺産をどのように相続するのかを話し合う必要があります。スムーズに進むといいですが…。では、幸いにも遺産分割協議が問題なく片付いたとしましょう。その証として遺産分割協議書を作成しなければなりませんが、作り方はご存じですか？

そう言われて困ってしまう方も多いのではないでしょうか。それもそのはず、経験したことのある方のほうが圧倒的に少ないのであります。（今回は作り方の説明は割愛します。）

ちなみに、この遺産分割協議の前に、遺産の内容・金額を洗い出し、把握する必要がありますが、「親や夫の口座がどこの銀行にあるのかなんて分からないわ…」という方も多いので

す。何から手を付けていいのか出だしから困ってしまいますよね。遺産分割協議をするにあたっては、当然どこの銀行にいくら預貯金があるのかを把握する必要があります。もし通帳が見当たらなければ、残高証明書を取得することになりますが、実際、この残高証明書一つ取るにしてもコロナ禍でとても面倒なものになっています。

## ②遺産分割協議書は相続登記の際には絶対必要

相続登記とは、被相続人の所有していた不動産の名義を、相続した人の名義に変更する手続きのことをいいます。相続登記は自分で法務局に行ってすることもできなくはないですが、司法書士に依頼されることをオススメしますし、実際ほとんどの方が依頼されます。どちらにせよ、相続登記には、遺言か遺産分割協議書どちらかの提出が必要になります。遺言を作成されていない方がほとんどですので、遺産分割協議書が必要になります。不動産価値の大半関わらず、絶対に必要です。なお、この相続登記は 2023 年からを目途に義務化される予定です。

なお、相続登記だけでなく、預貯金口座の相続手続き（解約・払い戻し）にも基本的には遺産分割協議書が必要になるとお考えください。

遺産分割協議書は、長い人生の中で 1 回（多い方でも 2 回程度）作るかどうかの書面です。インターネットで検索すれば、たくさんひな型も出てきますが、分からぬことや不安なことも多いでしょうから、専門家に相談されることをオススメします。

☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆

### 3. メディア掲載情報

週刊文春 3 月 11 日号で代表江幡が銀行口座通帳についてコメントしています。

また幻冬舎ゴールドオンラインで、連載記事がアップされました。

よろしければ以下 URL にてご覧ください。

<https://gentosha-go.com/articles/-/31961>

女性セブン 3 月 11 日号で FP 貞方が相続トラブルについてコメントしています。

☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆

### 4. 更新を迎える方へ

相活士取得から 1 年が経過する前に、皆さまの勤務先に更新書類をお送りいたします。

一昨年 11 月更新以降の方より更新費用のお支払い方法をコンビニ払い払込票に統一する

ことになりました。

払込票の更新費用は2年更新分（1年更新料3,000円×2年の6,000円税別）です。

有効期限が近づきましたら、払込票とオリジナル名刺サンプルをお送りいたします。

名刺の記載に間違いがなく、更新ご希望の方は払込票にて更新費用をお支払いください。

入金確認後、新しい相活士認定証と相活士名刺100枚を送付いたします。

既に、自動振替サービス確認書を提出済みの方も次回の更新より、口座引落ではなくコンビニ払いの払込票となります。

ご不明な点やお問い合わせ等は協会までご連絡ください。

更新を忘れてしまわぬよう、協会からの郵送物はチェックをお願いいたします。

また、勤務先の変更等も漏れなく協会宛ご連絡お願ひいたします。

※更新書類が届かなくなりますので、必ず異動があった場合は

事務局(03-5210-1238 もしくは [info@sokatsu.jp](mailto:info@sokatsu.jp))にご一報いただければと存じます。

☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆

## 5. 相活士行動理念

相活士として、争続・争族（あらそうぞく）を避けるため、効果的な終活を推奨することを使命とします。

具体的には・・・

- ① 遺言を書くことを推奨します。
- ② 死亡保険金受取人を熟考することを推奨します。
- ③ 遺言執行人を指定することを推奨します。中でも外部の法人にすることを推奨します。

お問い合わせは・・・

一般社団法人相続終活専門協会

電話 03-5210-1238 ファックス 03-5210-1233

メール [info@sokatsu.jp](mailto:info@sokatsu.jp)

☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆ ☆☆★★☆