



ほとんど価値がない 亡母名義の山林でも登記変更すべき？

相談者の気持ち

最近になって、20年前に亡くなった母名義の土地があることが分かりました。母の故郷にある山林で、ほとんど価値はありませんが、登記変更手続きをしたほうがよいのでしょうか？ 相続人は兄と私の2人です。



萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか



結論からいえば、名義変更の登記をしたほうがよいでしょう。

お兄さんとの話し合い次第ですが、普通に考えれば、お兄さんとあなたが各2分の1の持分を有する共有の登記ということになります。2人の話し合いで、いずれかの単独所有とすることも可能です。

旧来の法律制度では、相続した土地について、相続人が名義変更の登記をしなければならない、という制度にはなっていませんでした。そのため、いわゆる過疎地に多いのですが、有効に活用するとか売却するといったニーズがない土地については、先代や先々代の登記名義のまま放置されるケースが増えてきています。

そこで、こうした相続登記がされずに放置されている土地について、次のような問題が指摘されてきました。

- 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害

●土地が管理不全化し、隣接する土地へ悪影響が及ぶ など

このような問題を回避するために、近年、法律が改正され、相続登記が義務づけられました。法律は既に公布されていますが、実際に施行されるのは、2024(令和6)年4月からです。これを怠ると、過料が科されることとなります。

さらに、相続登記に要する費用を安くするための制度として、相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充なども図られています。具体的には、評価額(地方自治体が定めている固定資産税評価額と考えてよい)が100万円以下の全国の土地が対象になります。

それでもなお、もう、この土地を所有してたくない、という場合もあるでしょう。そうした場合に、相続により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されます(「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2023[令和5]年4月施行)。ただし、その土地の管理が特別に面倒でないことなど一定の要件が設定されており、審査手数料のほか、10年分の土地管理費相当額を負担する必要があります。ちなみに、現状の国有地の標準的な管理費用(10年分)は、原野など特に管理を要しない土地の場合で20万円程度とされています。