

daily コラム

2022年10月26日(水)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

原野の相続

遺産の中から原野の土地が見つかったとき、その原野は、1970年代から1980年代に宅地として分譲されたものの、開発されないうまま、放置された土地かもしれません。

土地の所在を確認する

まずは、土地の売買契約書、登記簿謄本などをもとに、土地の所在を確認します。WEBで地図検索すれば、当該地を含む、近隣の場所を特定できます。近隣の建物の地番が手掛かりになります。

権利関係を確認する

最新の登記簿謄本を取得し直し、所有権が被相続人となっているか、私道の共有持分は、誰が所有しているかを確認します。分譲から40年以上経過している土地であれば、所有者の多くに相続が発生し、相続登記されていないことも想定されます。

現地を確認する

公図や測量図があれば、現況を確認します。長く放置されていた土地の場合、木々や草が生い茂っていて、目視での確認は困難かもしれません。少なくとも、近隣の建物や道路との位置関係からあたりをつけて、土地の形状、がけ地の有無などを把握できれば、不安も和らぐかもしれません。役所に現況を問い合わせるのも一法です。

原野の相続人を決める

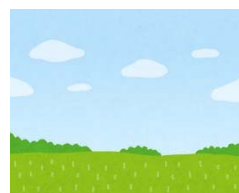
財産価値のない土地の相続であったとしても、令和6年4月から3年以内の相続登記申請が義務付けられますので、相続人を決めなければなりません。他に金融資産や土地など相続財産がある場合は、原野だけ相続放棄はできないので、遺産分割協議で原野の相続人を決める必要があります。

なお、倍率方式が適用される純原野などの財産評価は、固定資産税評価額に評価倍率を乗じて算出します。

相続土地国庫帰属制度の利用に備える

令和5年4月から、相続又は遺贈により取得した土地を国が買い取る相続土地国庫帰属制度がスタートします。法務省のサイトに公開された制度概要によると、建物が無いこと、土壌汚染や埋設物のある土地でないこと、担保権等が設定されていないこと、がけ地でないこと、隣地と境界に争いが無いこと、管理費用を負担することなど、一定の要件に該当する場合、原野でも国に買い取ってもらえる可能性があります。

具体的な取扱いは、これから決まるようですが、まずは相続登記を行い、将来の制度利用に備えることから始めましょう。



いつかは本当の宅地になるのだろうか？