

税務キヤッチ・アップ

資産税関係

所有者不明土地解消に向けての諸施策

1 はじめに

近年、人口減少や地方から都市への人口移動等を背景とした所有者不明土地が急増し、公共事業の推進等の様々な場面で大きな支障となっている。

そこで、地域の未利用不動産の有効活用を図る観点から「所有者不明土地の利用の円滑等に関する特別措置法」(以下「特措法」という)が平成30年6月6日成立し、令和元年6月1日に全面施行された。

また、地方創生の推進の観点から税制等においても所有者不明土地の公的な有効活用を図る以下に掲げる各種の施策が講じられており、そのポイントをまとめてみたい。

2 所有者不明土地に係る課税の特例の拡充

- ① 優良住宅地等のための譲渡の範囲の拡大(措法31の2②八の三)

特措法に基づく地域福利増進事業(地域住民等の利便の増進を図るために行われる事業で都道府県知事によりされた裁定に係る裁定申請書に記載されたものに限る。)を実施する者に対する特定所有者不明土地(所有者不明土地のうち特別の用途に供されていない土地)等の譲渡で、その譲渡に係る土地等が地域福利増進事業の用に供されるものが追加された。

- ② 収用交換等の課税の特例の範囲の拡大(措法22②二)

特措法に規定する「土地収用法の特例」については、土地収

用法の規定による収用と同様の性格を有するものであることから、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例もしくは、収用交換等の場合の5,000万円特別控除のいずれかが選択適用されることとなった。

- ③ 固定資産税の負担軽減措置(地法附則15⑤)

特措法に基づき、特定所有者不明土地を利用して行う地域福利増進事業の用に供する土地等の固定資産税及び都市計画税の課税標準について最初の5年度分は3分の2を乗じた額とされた。

3 所有者不明土地問題と民事基本法制の見通し

相続等による所有者不明土地の発生を予防するための方策として以下の諸点の検討が進められている(『登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究報告書』法務省 平成31年2月)。

- ① 相続登記の申請義務化

土地について相続による所有権の移転が発生した場合には、相続人等はこれを登記申請する公法上の義務を負うこととする。

- ② 遺産分割の期間制限

前記の相続登記の申請の前提としての遺産分割について、現行民法においては、その期間の定めは置かれていない。遺産未分割が長期に及ぶことは、所有者不明土地の増加要因と考えられる。そこで遺産分割の期間制限について以下の検討が進んでいる。

- (1) 遺産分割協議及び遺産分割

の申立ての期間は、相続開始日から3年、5年又は10年のいずれかの期間とすることで審議されている。

- (2) (1)の期間を経過してもなお未分割の場合は、法定相続分による分割がされたものとみなされる。

4 自筆証書遺言に係る遺言書保管制度の創設(遺言書保管法1条、9条⑤)

平成30年民法等(相続法)の改正と同時に遺言書保管法が創設された。遺言書保管官は、相続人の一人から遺言書の写しの交付・閲覧がされたときは、他の相続人に遺言書が保管されていることを通知しなければならない。

また、同法の附帯決議で、遺言者の死亡届が提出された後、遺言書の存在を相続人等に通知することが明記された。これにより遺産分割を促進し、所有者不明土地の発生を抑制に繋がると思われる。なお、同制度は令和2年7月10日から施行とされている。

5 おわりに

所有者不明土地について対策を講じなければ、2040年には北海道と同面積になると試算されている。我が国の限られた国土の有効活用のため所有者不明土地の解消に向けて各方面からの様々な施策が浸透されることを望みたい。

(右山研究グループ
税理士 田中 宏志)