

国の所有者不明土地対策が本格的に動き出した。

所有者不明土地とは、不動産登記簿を見ても誰が持ち主なのか判らない土地のことです。近年(表・1)のように年々増加傾向を示し「放置農地や住宅」なども、未相続のものや土地所有者不明のために、対処できないものが多く、社会問題化しています。

「政府は、所有者不明土地対策として位置づけてきた3本柱、(表2)の民法改正・相続土地国庫帰属法・改正不動産登記法を施行させて対策に乗り出した。相続人が財産分与を話し合う遺産分割協議に10年の期限を設ける民法改正が4月1日から始まり、不要な土地を国が引き取る相続土地国庫帰属法が4月27日より開始、土地建物の登記を義務づける改正不動産登記法も2024年4月に施行される。親の家や土地を相続するかどうか決まらずに、処分するかなど、決めないままに、と今後、

「放置住宅・土地問題」の抜本対策開始。

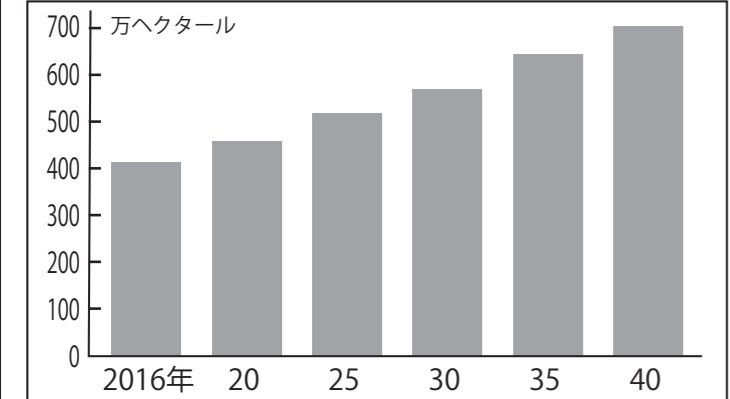
相続人が財産の分け方を話し合う遺産分割協議に10年の期限を設ける民法改正が施行!



発行所 株式会社 松下孝建設
 発行人 松下 拓也
 編集責任 齋藤 恭誠
 ■本社
 〒891-0108
 鹿児島市中山1丁目14-29
 TEL 099-267-7594
 ☎ 0120-079-089



■所有者不明土地の面積(推計) 表・1



■所有者不明土地対策関連法の主な内容 表・2

| 施行日 | 法律 | ポイント |
|-------|-----------|--|
| 2023年 | 改正民法 | 遺産分割協議に10年の期間を設定 10年過ぎると原則法定相続割合で分割 |
| | 相続土地国庫帰属法 | 相続人が不要とする土地を一定条件で国が引き取り |
| 2024年 | 改正不動産登記法 | 土地・建物の相続登記を義務化 登記をしなければ10万円以下の過料 |

■相続土地国庫帰属制度の注意点 表・3

| 制度を利用できない土地の例 | |
|-------------------------------|--|
| 建物がある | 担保権が設定されている |
| 隣地との境界が不確定 | 樹木や工作物がある |
| 申請・取引に伴う費用の例 | |
| 審査料 14,000円 (登記簿上の土地1個当たり) | 負担金 市街化区域内: 面積に応じ算定 市街化区域外: 20万円 (宅地、農地の場合) |

相続した土地を国に引き取ってもらう場合。

第3の柱となる「相続土地国庫帰属制度」の利用は、国に土地を引き取ってもらうことですが、利用希望者は、土地のある都道府県の法務局に申請し、土地が申請段階の条件を満たしているか審査されますが、条件は利用申請時と法務局による審査時の2段階があります。それぞれ5つの条件があります。申請は受け付けませんが、解体・撤去が必要で、費用は自己負担です。

遺産分割協議に10年の期間設定をもうける。

相続開始から10年過ぎても分割協議がまとまらない場合は、原則として法定相続割合で分割されます。遺言のない場合は、民法で定めた財産の分け方「法定相続分」で分ける場合、例えば配偶者と子1人の場合は、2分の1ずつ、配偶者と子2人の場合は、配偶者2分の1と子が4分の1ずつとなります。相続人全員が合意すれば法定相続分とは異なる分け方もかまいません。問題なのは相続人の中に生前贈与を受けた故人の生前に医療費や介護で多大な貢献をした人がいる場合で、特別受益や寄与分を踏まえた公平な分け方が理想的ですが、相続開始から10年を経過した場合は、特定受益や寄与分を認めないで、法定相続分の分割方式になります。不服な場合は、期限内に家庭裁判所に調停・審判を申し出ることが可能です。

煩雑な手続きのため法務局の事前相談の活用を。

法務省によると、全国の相続受付件数は、3月末までの約1ヶ月間で1500件に達する相次ぎが寄せられ、土地の種類は農地が約4割で最も多く、宅地が3割、森林が2割の割合だと言っています。

住宅の新築計画時には様々な問題が噴出してきます。今回は遺産分割協議が10年になつた民法改正についてお知らせします。

松下孝建設は、地元の仕事としてこれから住宅を建てたい方々を多角的にサポートすることを目指し、住宅でも遠慮なく相談下さい。

担保権が設定されていたり、隣地との境界が不明確で争いがある場合も却下されます。審査段階では、土地に庭木を含む樹木や石灯籠などの工作物も解体撤去が必要で、除去が必要なコンクリート片が埋まっていたりすると認められませんが、地割れや陥没がある場合も承認されません。

全てクリアして引き取りが決まったら申請者は管理費相当額として一定の負担金を治める必要があります。

具体的には、宅地、農地、森林といった土地の種類や面積ごとに決まります。例えば、都市計画法の市街化区域にある宅地で面積が「100平方メートル超200平方メートル以下」なら「一面積×24500円+30万3000円」で算出します。

市街化区域外にある宅地の負担金は面積にかかわらず一律20万円となっています。

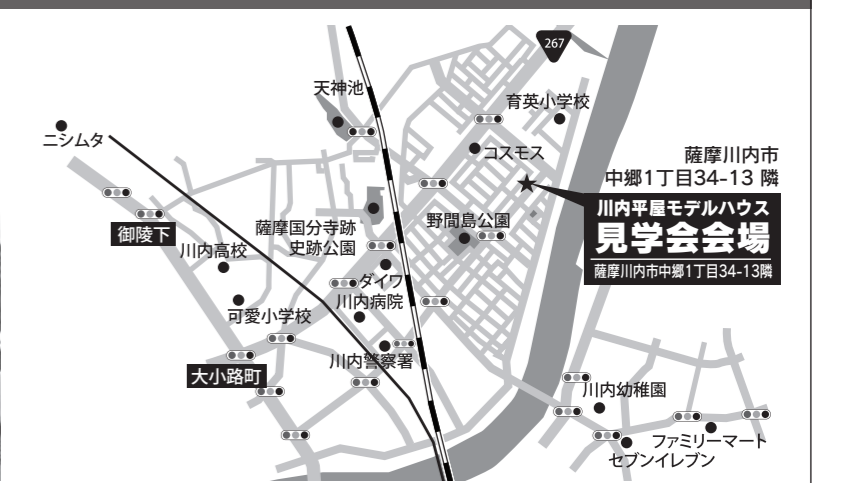
鹿児島市 和楽Ⅲ展示場 オープン!



松下孝建設の「循環空調システム」の全てが体感できる画期的な展示場です。松下孝建設が今まで開発してきた技術の集大成とも言える展示場で、いま話題の空気清浄機「エアドッグ」と同等の空気清浄機システムがあらかじめ「給気空調システム」の中に組み込まれているなど、皆様が感じてこられたこれまでの住環境に対する常識が変わる新しい発見があるはず。住宅は「断熱性能」だけがなくても空調を考えないと脳疾患や心臓病から家族を守ることは出来ません。日本型パッシブシステムを鹿児島の気候風土に適合させた、エアコン1台で全館冷暖房が可能な画期的な省エネルギーシステムをご覧ください。



薩摩川内平屋モデル「6月オープン」!!



平屋タイプの省エネルギー「循環空調」システム住宅。

「エアコン1台で「全館冷暖房」を行う省エネルギー住宅、更に「循環空調」システムには、空気清浄器がビルトインされています。いま話題の「空気清浄器」は一室のみの空気清浄器ですが、ビルトイン型空気清浄器は、各居室に清浄空気を供給すると共に、室内空気を快適な温度でしかも綺麗な空気で空調します。松下孝建設の最新式の「循環空調」システムは、平屋建築でも有効に働きます。展示場の周囲は、松下孝建設の分譲地ですから、併せて土地もご覧頂けます。薩摩川内市の「新展示場」にご期待下さい。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎ 0120-079-089