

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

相続と税金のことがよく分かる！

相続・贈与相談 センターマガジン

9
2025

TOPICS

P2 資産安心コラム

「放置できない相続」に備える
登記義務化で変わる不動産管理



P3 暮らしとお金の教養講座

不動産の生前贈与のメリット
正しい判断のための基礎知識



P4 相続・贈与の基礎知識

「手放したい土地」があるなら
国庫帰属制度という選択肢



数字で見る相続

4年連続路線価上昇 前年比2.7%プラス



国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる路線価を公表しました。令和7年分の全国平均変動率は前年比2.7%プラスとなり4年連続で上昇し、2010年以降で最大の伸び率となりました。また、都道府県別の平均では、前年より6県増えて35都道府県で上昇しており、上昇率が最も大きかったのは、東京都の8.1%でした。また、下落したのは昨年より4県減の12県でした。

引き続き好調なインバウンド需要の高い観光地や、再開発エリアなどが上昇の後押しとなっているとされていますが、地方の一部では下落傾向が続いています。

今回の路線価は、昨年1月に発生した能登半島地震の影響が初めて反映され、被害の大きかった輪島市の「朝市通り」は16.7%のマイナスとなり、全国で最も大きな下落率となりました。

「放置できない相続」に備える 登記義務化で変わる不動産管理

2024年4月から「相続登記の義務化」が始まりました。この制度では、相続や遺贈によって不動産を取得した場合、一定の期間内に登記を申請することが法律で義務づけられます。ここでは、この制度の背景と内容、そして実務上の注意点について紹介します。

登記しないとどうなる？ 制度の背景と義務の概要

相続登記とは、土地や建物などの不動産を所有していた人が亡くなった際、その不動産の登記名義を相続した人の名義に変更する手続きを指します。従来は相続人の任意でしたが、法律が改正され2024年4月1日から義務化されました。

この義務化の背景には、所有者不明土地問題が深刻化していることがあります。所有者が亡くなった後も相続登記がされない場合、登記簿上の所有者が何代も前のままとなり、現在の所有者が不明となってしまっている土地が全国で増加しています。その結果、周辺環境の悪化や公共事業・災害復旧の妨げにつながるなど社会問題が発生しています。

また、所有者不明の土地の面積を合わせると、九州本島の面積を超える規模と推定されるという調査結果も出ています。この問題の解決を目指し、相続登記が義務化されました。

新たな制度では、相続または遺贈で不動産を取得した人は、原則「取得したことを知った日から3年以内」に法務局に相続登記を申請することが義務づけられました。正当な理由がなくこの義務に違反した場合には、「10万円以下の過料」が科される可能性があります。

遺産分割協議がまとまらない場合は、相続人全員で法定相続分による登記を行うこともできます。また、救済措置として新設された簡便な制度である「相続人申告登記の申出」を利用することで、義務を果たしたとみなされます。

ただし後日、遺産分割が成立した場合は、3年以内に、遺産分割の内容に応じた登記をあらためて行う必要があります。

知らずに放置で罰則も？ 今からできる対策と注意点

相続登記の義務化には、注意点があります。2024年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象になります。この場合、施行日から3年間の猶予期間が設けられ、2027年3月31日までに登記を申請しなければなりません。また、相続登記を放置していると、先に紹介した罰則のほかに、権利関係が複雑になる、不動産の利用や活用ができないなどのリスクが生じます。活用や処分ができない不動産を抱えている場合でも、相続登記を行い名義変更後の管理責任を明確にしておきましょう。

相続が開始した際にスムーズに相続登記を行うためには、親や祖父母名義の不動産の有無を事前に確認し、相続関係の書類（戸籍・遺言・登記情報など）を早めに取得して整理しておくなどの準備が重要です。手続きに不安がある場合には、専門家への相談を検討しましょう。

なお、相続財産が少ないのに、そのなかに活用できない不要な不動産しかない場合や、借金などの負債が相続財産よりも大きいおそれがある場合には、財産を相続しない「相続放棄」や、プラスの範囲内で財産を引き継ぐ「限定承認」という選択肢をとることができます。ただし、原則として相続開始の事実を知ってから3カ月以内に家庭裁判所に申述しなければなりません。

これからの時代、不動産の相続は「登記して初めて完了」という意識が求められます。手間やコストを避けて相続登記を放置すると法的リスクが生じる可能性があるため、相続開始前から準備を整え、専門家との連携を深めることがこれまでに以上に重要です。

不動産の生前贈与のメリット 正しい判断のための基礎知識

生前贈与は、相続対策として魅力的な選択肢です。それを活用するためには、税制や贈与の手続きについて正確に理解することが重要です。今回は、不動産の生前贈与の仕組みやメリット、注意点について解説します。



不動産の生前贈与で何が変わる 贈与と相続の違いをチェック

生前贈与の最大の特徴は、相続と異なり「生きている間に財産を渡せる」という点です。これにより、相続税の負担を軽減する効果が期待できます。ただし、贈与時には贈与税が課税されるため、特に不動産のような高額資産を贈与する場合には、制度の理解が欠かせません。たとえば、不動産の評価額計算には、建物の固定資産税評価額や、土地の路線価方式や倍率方式が用いられます。

不動産の生前贈与には、次のようなメリットがあります。不動産を引き継いでほしい人に確実に譲り渡すことで、相続時のトラブルを防止することができます。

また、不動産は保有する財産のなかで大きな割合を占めることが多く、相続税対策として非常に効果的です。特に、贈与した財産は贈与時の評価額で税金が計算されるため、将来価値が上昇する可能性のある物件を贈与することで、相続財産に加算される場合でも税額を抑えることができます。さらに、賃貸マンションやアパートなどの収益物件を所有している場合、贈与すれば賃料収入は受贈者が得ることになるため、相続財産の増加を抑制できます。

一方、デメリットには次のようなものがあります。まず、贈与税の税率は高いため、高額な贈与税が発生する可能性があります。

また、登録免許税についても、相続の場合よりも贈与の場合のほうが税率が高いこと、相続では課税されない不動産取得税の負担もあります。さらに、暦年贈与の場合、相続開始前一定期間以内の贈与は、相続財産に加算され相続税の課税対象とされています。

特例制度で税負担を抑える 活用のポイントと注意点

生前贈与には、税負担を抑える次のような特例制度があります。

- ①「暦年贈与」：年間110万円までの贈与が非課税となり、長期間にわたる分割贈与に有効。ただし、生前贈与の持ち戻し期間が3年から7年に段階的に延長されているので注意が必要。
- ②「相続時精算課税制度」：60歳以上の父母や祖父母から18歳以上の子や孫へ贈与した際に選択でき、贈与時は累計2,500万円まで贈与税が非課税となるが、相続時には相続財産に合算して相続税を計算し納税することが必要。なお、2024年1月以降の贈与については、上記の特別控除額に加え、年間110万円の基礎控除額が創設された。
- ③「配偶者控除」：婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産またはそれを取得するための金銭の贈与が行われた場合、贈与税の申告をすることにより基礎控除額110万円のほかに最高2,000万円まで非課税となる。

なお、「小規模宅地等の特例」という制度では、亡くなった人が自宅や事業で使用していた宅地の相続税評価額を最大80%削減できます。ただし、この特例は相続時にのみ適用され、生前贈与では利用できません。このように相続時にしか利用できない特例もあるため、生前贈与が最適な選択とは限りません。相続と贈与のどちらがより適切なのかは、不動産の評価や税額を慎重にシミュレーションする必要があります。そのうえで生前贈与を行う場合は、必要な書類や契約をしっかりと整え、専門家と共に計画的に進めることが重要です。また、事前に家族と贈与の計画を共有することで、将来の遺産分割のトラブル防止につながります。

◆ 相続・贈与の基礎知識 ◆

「手放したい土地」があるなら 国庫帰属制度という選択肢

2023年4月に「相続土地国庫帰属制度」（以下「国庫帰属制度」）が創設され、一定条件を満たせば相続や遺贈で取得した財産のなかでも管理負担の大きい土地を、国に引き取ってもらえるようになりました。今回は、本制度の概要や注意点を紹介します。

「国庫帰属制度」とは何か 背景と目的、相続放棄との違い

「国庫帰属制度」とは、相続または遺贈によって取得した土地を一定の要件を満たした場合に、国に引き渡すことができる制度です。この制度は、相続した不要な土地の管理費用負担の増加や、所有者不明土地の発生を抑えるために創設されました。相続人にとっては、必要な相続財産は維持しつつ「不要な土地だけを手放せる」選択肢として注目されています。

財産を相続したくない場合には、「相続放棄」も選択できます。しかし、相続放棄をすると、初めから相続人とならなかったものとみなされ、預貯金などすべての財産を相続することができなくなります。一方で、国庫帰属制度では、相続放棄とは異なり、財産を相続したうえで、不要な土地だけを国に引き取ってもらえる仕組みです。ただし、相続税の申告や、その他の義務が残る可能性があります。注意が必要です。

手続きの流れと条件 注意すべき点とは？

手続きは次の流れで進みます。まず管轄の法務局で事前相談を行い、「申請書」を提出します。その後、要件審査（書面審査＋実地調査）を経て承認・不承認が決定されます。承認された場合には、10年分の土地管理費に相当する負担金を納付することで、土地の所有権が国庫に帰属します。ただし、建物が存在する土地、担保権が設定されている土地、境界が不明な土地などは、申請することができません。

注意点としては、書類作成や境界確定など多くの場面で専門知識が求められること、また、国に引き取ってもらえない場合は、通常の処分責任が残ることなどがあります。

国庫帰属制度は、相続放棄とは異なる角度から財産整理を可能にする制度として、期待されています。手続きの複雑さを理解したうえで、専門家への相談を前提に検討することをおすすめします。

税理士法人エスペランサ

税理士法人番号
第2424号

相続ラウンジ 名古屋市中村区名駅三丁目25番9号 堀内ビル2階
TEL：052-551-8686（ユニモール6番出口直結）

岡崎オフィス 岡崎市針崎町字五反田19番地3
TEL：0564-55-2700

相続ラウンジ 刈谷市中山町二丁目37番地1 YOULUCK 5SQUARE C
刈谷 TEL：0566-91-8833

初回60分無料

無料相談予約専用ダイヤル 0120-352-110