



# URBAN TIMES

URBAN SYSTEM

## 「相続登記申請の義務化に注意」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。

今回は、相続登記申請の義務化について解説します。義務化されても相続登記をしないまま放置するとどうなるかについても解説しますので、不動産を相続する可能性のある方はぜひ参考にしてみてください。

これは所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化を目的として、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）が公布され、改正となる項目の1つが、相続登記申請の義務化です。不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。2024年4月1日から始まる相続登記申請の義務化により、相続で不動産を取得した人は取得から3年以内に相続登記の申請をしなければならぬことになりました。正当な理由なく3年以内に相続登記の申請を行わなければ、10万円以下の過料が科される可能性があります。そもそも相続登記とは、親などから不動産を相続した際に土地・建物の名義を相続人に変更する手続きのことをいいます。これまでは一定の期間内に必ず相続登記をしなければならないといった決まりはなかったため、相続により所有者が変わっても登記申請をせずにそのまま放置されるケースも多々ありました。相続登記がきちんと行われなまま相続が繰り返されると、やがて所有者がわからなくなり、不動産の適切な管理・利用が困難になってしまう可能性があるでしょう。高齢化により所有者不明土地が増えると、適切な管理がされず対処も難しい土地が増えてしまい、地域に悪影響を及ぼす可能性が高まるでしょう。そのため、相続登記の申請を義務化して、不動産の登記名義人と実際の所有者をしっかりと一致させる対策が考えられているのです。

### ・相続人申告登記の新設

相続登記をしないまま放置される要因の一つに、申請手続きに費用や手間がかかることが挙げられます。登記にかかる手続きの負担を軽減させるために、相続登記の義務化にあわせて2024年4月1日より相続人申告登記（仮称）が新設されます。

相続人申告登記とは、遺産分割の話し合いが難しい場合などに「自分が相続人である」と申告することで相続登記申請義務を履行したとみなす制度です。相続人申告登記はあくまで相続登記を申請する義務を簡易的に履行する手段であり、相続登記ではありません。氏名・住所等は所有権の登記に付記されますが、持分は登記されない報告的な登記となります。

なお、相続人申告登記の後に遺産分割の話し合いにより不動産の相続人が決定した場合は、取得の日から3年以内に相続登記を行う必要があることにも注意が必要です。

### ・住所変更未登記への対応

所有者不明土地となる要因の一つとして、住所変更未登記も挙げられます。現状では、住所変更登記は義務ではありません。住所変更登記には費用や手間がかかるため、転居の都度登記をすることに負担を感じてしまい放置されるケースがあるのです。住所変更未登記のまま転居が繰り返されると、所在がわからなくなってしまう恐れがあります。そこで、住所変更登記も義務付けられることになりました。2026年4月までに施行される予定です。所有権の登記名義人は、住所等の変更日から2年以内に住所変更登記の申請をしなければなりません。正当な理由なく期限内に申請をしない場合は、過料が科される可能性があることに注意しましょう。

### ・制度開始前に相続が発生したケースも義務化の対象

相続登記の義務化は2024年4月1日から始まります。義務化が始まる前に相続が発生したケースも対象となることに注意しましょう。今回の改正の目的は所有者不明土地の発生を防ぐこと。既に発生している相続に関わる登記も見直していかなければ、課題解決につながらないでしょう。そのため、制度開始前の相続も義務化の対象とされています。

ちなみに、申請義務の履行期間が施行日前から始まらないように、施行日から3年間は猶予期間がある配慮がされています。施行日もしくは申請義務が課される要件を満たした日のいずれか遅い方から3年以内に相続登記を行いましょ。なお、2026年4月までに施行される住所変更登記の義務化も同様です。制度開始前に住所等が変更された場合も義務化の対象であり、施行日から2年以内に登記の申請を行わなければならないことに注意しましょう。

筆者 西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			* 先月の問い合わせ件数 66件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(運送関連)	車両数台分	400坪	都内23区	相場	即検討
倉庫(弁当食品関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(ドローン教室関連)	車両数台分	200坪	都内23区	相場	即検討
倉庫(配送関連)	車両数台分	200坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(建築設計関連)	車両数台分	100-200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(冷凍食品関連)	車両10台分	100坪	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	500坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(貿易関連)	300坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(外車ディーラー関連)	200坪位	-	新木場地域	相場	即検討
駐車場(レンタカー関連)	100坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

## 太陽光パネル義務化 その2

太陽光発電を義務化することによる問題点を見ていきましょう。新築住宅の屋根に太陽光パネルを設置するためには、屋根の耐荷重が増加するので構造強度を上げる工事が必要になります。また、太陽光発電パネルを設置する工事費が約100万円程度と、発電した電気を家庭内で使えるようにするパワーコンディショナーが必要になり、メンテナンス用の費用も発生する上、耐用年数も考えておく必要があります。現在市場にある太陽光発電パネルは中国製が大半であり、その半分はウイグル自治区で生産されているとのことで、ウイグル自治区での人権侵害に繋がっているという指摘もあります。

大規模災害時の感電問題も指摘されています。パネルが水没すると感電する危険があるので、大規模水害時には専門家を呼んでほしいという説明がありますが、その様な災害時に専門家が来てくれるのかと心配されています。

パネルの寿命は約20年、パワーコンディショナーは約15年程度といわれていて、廃棄のリサイクル体制が不十分だと有害物質が流出する恐れもあります。

太陽光発電を含めた再生可能エネルギーには固定買取価格制度（FIT）があり、発電した電気は固定価格で買い取ってもらえますが、買い取りに必要な資金は再エネ賦課金として全国民から徴収されています。そのため、太陽光発電パネルを設置できない家庭の負担が大きくなるという矛盾も含んでいます。

## 管理物件のテナント紹介 第216回 株式会社 中彦運送 様

中彦運送では創業以来大切なお客様のお荷物を、安全・確実・迅速に、運ぶことをを使命と考えています。

首都圏を中心に全国へ、大切なお荷物をお運びいたします。多様化したマーケットの中で今、物流の柔軟性が重要になっています。中彦運送では、イベント関連、精密機械、店舗什器を主に全国に運行しています。自社車両のパワーゲート付仕様車、4t車・6t車・7t車・13t車はエアサス仕様車です。

中彦運送は、責任感の強い仕事の出来る自慢の精鋭達が「真心」を心情に365日運行します。

お客様のご要望に応じてまいりますので、お気軽にご相談・ご連絡ください。

◆江東区新木場1-12-3 ◆2023年4月入居 ◆TEL: 03-5569-8116 中村