



# 銀行交渉術 と 最新税務情報

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江4丁目11番6号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

## ■相続登記の義務化等について■

令和3年4月21日に「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立し、同月28日に公布されました。所有者不明土地の発生を予防する方策として、不動産登記法が改正されていますので、確認してみましょう。

### 1. 相続登記の義務化

① 不動産登記法第76条の2(相続等による所有権移転の登記の申請) 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により所有権を取得した者も、同様とする。

② 不動産登記法第76条の3(相続人である旨の申出等) 前条第1項の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。

2 前条第一項に規定する期間内に前項の規定による申出をした者は、同条第1項に規定する所有権の取得(当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。)に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす。

3 登記官は、第1項の規定による申出があったときは、職権で、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記することができる。

③ 不動産登記法第119条の2(所有不動産記録証明書の交付等) 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人(これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。)として記録されている不動産に係る登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの(記録がないときは、その旨)を証明した書面(以下この条において「所有不動産記録証明書」という。)の交付を請求することができる。

2 相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、被承継人に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができる。

④ 不動産登記法164条第1項(過料)・・・第76条の2第1項若しくは第2項又は第76条の3第4項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、十万円以下の過料に処する。

### 2. 住所変更未登記への対応

① 不動産登記法第76条の5(所有権の登記名義人の氏名等の変更の登記申請) 所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から二年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければならない。

② 不動産登記法164条第2項(過料) 2第76条の5の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、五万円以下の過料に処する。施行日は、相続登記義務化関係の改正は公布(令和3年4月28日)後3年以内の政令で定める日、住所変更登記義務化関係の改正は公布後5年以内の政令で定める日となっています。