

## 名酒買取新聞

7月20日号

不動産

即金買取

地域の皆様に  
愛されて44年名酒コンサルタント  
0120-56-9367【南勢支店】松阪市小野江町字大町716番地2  
【本社】四日市市久保田一丁目5番41号  
TEL 059-352-7100  
FAX 059-8156-9368もめるのは嫌！相続登記  
再確認でトラブル回避！

## そもそも相続登記は

## なぜ必要なのか？

近年、不動産（土地・建物）を所有している方が亡くなっても相続登記されないケースが数多く存在しており、「所有者不明土地問題」として社会問題になっています。

相続登記がされないこと、登記簿を見ただけでは不動産の現在の所有者やその所在を把握できません。そのため、公共事業や災害時の復興復旧が進まないといった問題が生じたり、不動産取引を円滑に行うことが難しくなります。更に相続登記されていない土地は、その後継に相続が開始しても登記をすることが難しくなったり、適切な管理がされない事が多く、周辺の生活環境の悪化につながることも指摘されています。

このような所有者不明土地問題を解消する為、今年4月1日に相続登記が義務化となりました。

## 誰の名義か？確認方法は

毎年4月頃に送られてくる固定資産税の納税通知書をご確認ください。基本的に、その年の1月1日時点の不動産の所有者宛に請求されます。ずいぶん前に所有者が亡くなっているにも関わらず名義が亡くなった方のままの場合、「相続人+亡くなった方」宛になっていることがあります。亡くなった方の名前が記載されていれば名義変更が未済である可能性が高いです。

## 相続登記を放置すると

## 過料・罰則の対象に

今年4月1日相続登記義務化の施行により、不動産を相続したことを知った日から3年以内に相続登記を申請しなければなりません。3年以内に相続登記を行わなかった場合、10万円以下の過料が課せられてしまいます。ただし、次のような正当な理由があれば過料の対象とならないケースもあります。

- ① 戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合
- ② 遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の間で争われているため
- ③ 相続登記の義務を負う者自身に重病やその他これに準ずる事情がある場合 等。

相続登記義務化が始まる前に相続した不動産も相続登記がされていないなら、令和6年4月1日から3年以内に登記申請を行う必要があるため注意が必要です。

## そのまま放置

## し続けますか？

今後、不動産相続の可能性があるならば、今のうちに方向性を決めておきましょう。どう対処すればいいかわからない、思い出が遠方に住んでいるからすぐに動くのは難しい：など様々な事情はあると思います。しかし、そのまま相続登記や不動産管理を放置すれば経年と共にデメリットは増え続けます。今後使う予定がない不動産は、思い切って処分を検討してみてもいかがでしょうか。些細なことでもお気軽にご相談ください。地元の皆さんに寄り添って当社と一緒に解決を目指します。

## 相続登記の流れ

## ① 遺言書 有無の確認

遺言書があった場合は、司法書士や弁護士へ相談しましょう。

## ② 不動産の確認

亡くなった方名義の全ての不動産が対象となります。住んでいる土地・建物以外にも田や山も対象です。

## ③ 相続人を調査する

相続には、「相続人全員が納得した上で行うこと」が基本ルール。1人でも漏れると受け付けしてもらえないので要注意です。亡くなった方の戸籍を集めて、相続人全員を確定させる必要があります。

## ④ 名義人を決める

相続人が全員判明出来たら、次に相続人全員で、不動産を誰の名義にするか決めます。これが「遺産分割協議」です。遺産分割協議なしで、法律で決められた相続財産の取り分によって名義変更することも出来ます。

## ⑤ 相続登記の申請

申請書と添付書類を不動産管轄の法務局へ申請します。

めいし  
**(株)名酒コンサルタント** ☎ **0120-56-9367**

松阪市小野江町716番地2 TEL 0598-56-9363 FAX 0598-56-9368 本社 三重県四日市市久保田一丁目5番41号 TEL059-352-7100