



URBAN SYSTEM

URBAN TIMES

「相続登記が義務化されました。」

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。

2024年4月1日から相続登記が義務化されたことをご存じでしょうか。

相続登記がされないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地を「所有者不明土地」といいます。これらの土地については、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引や土地の利活用の阻害原因となったり、土地が管理されず、放置され、隣接する土地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。

全国のうち所有者不明土地が占める割合は九州の大きさに匹敵するともいわれており、今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、ますます深刻化する恐れがあり、その解決は喫緊の課題となっています。そこで、所有者不明土地の発生原因の約3分の2を占める相続登記の未了に対応するため、相続登記の申請が義務化されることとなりました。

相続（遺言を含む。）により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられました（不動産登記法第76条の2第1項）。

また、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象となることとされました（同法第164条第1項）。

正当な理由とは、

- (1) 相続登記の義務に係る相続について、相続人が極めて多数に上り、かつ、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) 相続登記の義務に係る相続について、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に相続不動産の帰属主体が明らかにならない場合
- (3) 相続登記の義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合
- (4) 相続登記の義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号）第1条第2項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身に危害が及ぶおそれがある状態にあつて避難を余儀なくされている場合
- (5) 相続登記の義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合です。

この相続登記の申請義務化の施行日は令和6年4月1日ですが、施行日より前に開始した相続によって不動産を取得した場合であっても、相続登記をしていない場合には、相続登記の申請義務化の対象となり、令和9年3月31日まで（不動産を相続で取得したことを知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内）に相続登記をする必要があります（民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）附則第5条第6項）。

筆者：張ヶ谷

借りたリスト(問い合わせ物件の一部)			* . 先月の問い合わせ件数 55件		
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(食品配達関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント会場運営関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント製作関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(木材卸売関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
工場(配管加工関連)	車両数台分	100坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(スーパー即配関連)	車両数台分	100坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(木材チップ加工関連)	車両数台分	100坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建機レンタル関連)	300坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(建築資材保管関連)	200坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	100坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討

能登大地震 4

今回の能登大地震では水道管の被害が大きく、能登半島全域で生活に必要な水が無いことが大きな問題となりました。大部分の家が、古くからあった井戸を埋めて水道管を利用するようになっていたことが、生活に必要な水が無いという問題を引き起こしたと考えられます。また、下水管が破損してしまったため、排水が出来ないという問題も発生しました。さらに、道路が崖崩れ等により崩壊してしまい、救助の車が入れず援助物資が届かないという問題と、地震による土地の隆起によって港が使えなくなるという事態も発生しました。今回の地震被害を見て、日頃の備えが大切なことがよくわかります。大規模な交通インフラの破壊に対しては国が薦めている非常時の備蓄が大切です。水道が使えなくなったところでは、昔からの井戸を残していた助かったという話もあります。支援物資が届かないことを想定した非常時の食料の備蓄の大切さも痛感します。過去に大きな災害が複数回発生している東京でも、非常時に備えた対策の重要性を改めて思い起こさせる災害ということが出来ます。東京は能登半島とは事情が違いますが、0メートル地帯であることや、人口の密集度が大きく違うことなど、能登半島とは違った危険度が大きいと思います。

台湾でも大きな地震がありましたが、素早い避難所の開設など、日本でも見習うべき事例がありました。日頃から災害への備えを進めておきましょう。

管理物件のテナント紹介 第227回
ナショナル・ベンディング株式会社様

ナショナル・ベンディング株式会社は自動販売機設置会社です。ただし単なる自動販売機設置会社ではなく、「お客様である企業にとって重要な福利厚生の一翼を担う」会社として、関東一円の企業・公共施設・諸官庁を主体とし、自動販売機ニーズの伸びとともに全国にその輪を広げている会社です。高品質なサービスと安全性で充実したひと時を提供されています。主にカップ式自動販売機をオフィスに設置し、オフィスで美味しいカフェを飲むことができます。自動販売機を検討されている方は是非お問い合わせをしてみてください。『社に戻り ボタンを押せば 香り立つ 一杯のカフェ 仕事はかどり』

◆江東区平野2-2-22 ◆1992年11月入居 ◆TEL：03-3643-8821 白井