

登記について

不動産登記は、大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、不動産取引の安全と円滑化を図る役割をはたしています。

不動産登記は自分の権利を守るために行うものです。不動産を取得しても未登記である場合は、所有権を他人に主張することができません。現在未登記物件であっても登記することは可能です。ぜひ、登記について検討してみてください。

○相続登記の義務化について（令和6年4月1日施行）

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が誰か分からない建物や土地が全国で増加し、社会問題になっております。その問題解決のため、令和3年4月に不動産登記法が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されました。



相続人は、不動産（建物・土地）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、法務局に相続登記の申請をする必要があります。

正当な理由なく相続登記を怠った場合、10万円以下の過料が科せられる可能性があるため、注意が必要です。

また、令和6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、義務化の対象となり、令和9年3月31日までに相続登記の申請をする必要があります。

○住所等変更登記の義務化について（令和8年4月1日施行）

不動産の所有者（所有権の登記名義人）は、氏名若しくは名称又は住所（以下、住所等）について変更があったときは、その変更日から2年以内に変更の登記の申請をすることが義務付けられます。

また、正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象となる可能性があります。

この住所等変更登記の義務化の施行日は令和8年4月1日ですが、施行日より前に住所等を変更した場合であっても、変更登記をしていない場合には義務化の対象となるため、令和10年3月31日までに変更登記をしていただく必要があります

相続や住所変更等に係る登記については、詳しくは、法務局にお問い合わせ下さい

登記について

Q.相続登記の申請は誰に頼めばいいの？

相続登記の申請は相続人であれば、必要な書類等をそろえて申請書を法務局に提出することで自ら行うことができます。しかし、必要書類を全て集めて申請をするのはなかなか大変な事です。

もし、相続登記等の権利に関する登記について、申請手続の代理や法務局に提出する登記申請書等の書面の作成を依頼したり、相続登記について相談する場合は、司法書士又は弁護士のみがこれらの業務を行うことができますので、司法書士又は弁護士に依頼する必要があります。

Q.空き家を相続したが、どうしたらよいの？

もう住む予定のない空き家を相続した場合、早い段階で空き家をどうしていくか相続人の間で話し合みましょう。（遺産分割協議）

ここで重要になるのが、適切に相続手続きをしておくことです。

亡くなった方の名義のままでは、不動産の売却等はできませんので、相続登記が必要となります。

相続人の間で早めに遺産分割の話し合いを行い、不動産を取得した場合には、その結果に基づいて法務局に、相続登記を申請しましょう。

早期の遺産分割が難しい場合は、「相続人申告登記」という簡便な手続を法務局に申請することで、申請義務を果たすこともできます。

○その他の登記に関わる制度について



■所有不動産記録証明制度（令和8年2月2日施行）

特定の者が所有権登記名義人として記録されている不動産を一覧化し、証明してもらえる制度です。これにより、名義人が所有している不動産を全て把握することができるため、相続登記漏れを防ぐ効果が期待されております。

■法定相続情報証明制度

被相続人（亡くなった方）とその相続人との関係を記載した一覧図、戸籍謄本等の必要書類を法務局に提出し、登記官が一覧図の内容が戸籍の内容と適合していることを確認した後、その一覧図の写しを証明書として交付する制度です。この一覧図の写しは大量となりがちな戸籍謄本等に代えて利用できますので、様々な相続手続きを簡単に行うことができます。