

仲田パートナーズ会計週刊FAX通信

発行所：税理士法人 仲田パートナーズ会計
〒223-0053 横浜市港北区綱島西 1-17-22
TEL 045-542-3566 FAX 045-542-3516
E-mail: daiyou@nakada-partners.or.jp
URL: http://www.nakada-partners.or.jp

発行日2024年 8月26日(月)

今週のことば

火山防災の日

日本に111ある活火山を正しく知り、災害対策を強化するため、今年から8月26日に制定。明治44年の同日に日本で最初の火山観測所が設置され観測が始まった。

◆ 今週のことよみ ◆ ご自分の予定を確認して下さい

8/26(月) 大安 火山防災の日
27(火) 赤口
28(水) 先勝 パリ・パラリンピック(～9月8日)
29(木) 友引
30(金) 先負 防災週間(～9月5日)
31(土) 仏滅 二百十日、柔道・全日本実業個人選手権
9/ 1(日) 大安 防災の日、関東大震災記念日

先週の株と為替

	日経平均株価	円(対米ドル)
8/19(月)	37,389 ▼674	146.08 △2.95
20(火)	38,063 △674	146.55 ▼0.47
21(水)	37,952 ▼111	146.14 △0.41
22(木)	38,211 △259	145.26 △0.88
23(金)	38,364 △153	145.81 ▼0.55

所有不動産記録証明制度や変更登記義務化

全国で所有者不明土地が増加していることから不動産登記法が改正され、相続登記(相続による所有権の移転登記)の義務化などがスタートしましたが、令和8年には所有不動産記録証明制度や住所等変更登記の義務化などが施行されます。

◆所有不動産記録証明制度は令和8年2月から

本年4月から相続により不動産(土地・建物)を取得した相続人は「その不動産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(施行前に相続した不動産は令和9年3月末までに申請)。

これに伴い、相続人が被相続人名義の不動産を容易に把握できるようにするため、登記官において特定の被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産をリスト化し、証明書として交付する「所有不動産記録証明制度」が令和8年2月2日に施行されます。また、本制度は登記名義人が自己の所有不動産を確認する方法としても利用できます。

◆令和8年4月から住所等の変更登記も義務化

令和8年4月からは所有権の登記名義人に対して、住所等の変更登記が義務付けられ、「住所等の変更日から2年以内」に申請が必要となります(施行前の住所等変更は令和10年3月末までに申請)。

相続登記と同様に、正当な理由なく申請をしなかった場合は過料(相続登記の場合は10万円、変更登記の場合は5万円)が科される可能性があります。

なお、住所等の変更登記における手続きの簡素化・合理化を図るため、登記官が他の公的機関から取得した情報(住基ネットなど)に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組みも併せて導入されます。

■この記事の詳細は、情報BOX201532

災害に備えて「事業継続計画」を策定

8月30日～9月5日は「防災週間」です。近年は大規模な自然災害が増加していますので、改めて防災・減災対策を確認しましょう。

企業においては被災した場合に備え、最優先で復旧させる事業の選択や、事業に必要な資産の代替策を検討するなど、無理なく運用できる「事業継続計画(BCP)」を策定することも重要です。

なお、中小企業が防災・減災対策の第一歩として取り組むために必要な項目を盛り込んだ「事業継続力強化計画」を策定し、経産大臣の認定を受けることで、税制支援(防災・減災設備に係る特別償却)や低利融資などの金融支援、補助金の加算、損害保険料の割引などの支援が受けられます。

10月から値上げとなる郵便料金

本年10月1日から日本郵便の郵便料金が値上げされます(10月1日の最初の取り集めまでに郵便ポストに投函された郵便物は旧料金を適用)。

定形郵便、定形外郵便、通常はがき、レターパック、速達など多くの料金が改定となり、例えば、定形郵便は50g以下が110円(25g以下の区分は廃止)、定形外郵便(規格内)は50g以下が140円、通常はがきは85円となります。

なお、旧料額との差額切手や新料額の切手・はがき・レターパックなどは9月2日から販売です。

詳細請求手順

情報BOX番号が付いている記事の詳細情報は下記の手順で取り出すことができます。【無料】

①03-3940-6000へTEL(プッシュ回線)。

②記事下のBOX番号を入力し#。

③取り出し先のFAX番号を入力し#。

※アナウンスのガイドに添って入力して下さい。

所有者不明土地の解消に向けた住所等の変更登記の申請義務化など

相続登記がされないこと等により、不動産登記簿で所有者が直ちに判明しない又は所有者が判明しても所在が不明で連絡が付かない「所有者不明土地」が全国的に増加しているため、所有者不明土地の解消に向けて、相続登記の申請義務化などを盛り込んだ不動産登記法の改正を含む「民法等の一部改正及び相続土地国庫帰属法」が令和3年4月21日に成立しました（同月28日公布）。

不動産登記法の改正のうち、相続登記の申請義務化や相続人申告登記の新設などは令和6年4月1日に施行されましたが、所有不動産記録証明制度は令和8年2月2日、住所等の変更登記の申請義務化などは令和8年4月1日から施行となります。

◆所有不動産記録証明制度（令和8年2月2日施行）

登記記録は、土地や建物ごとに作成されており、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出する仕組みがなかったため、所有権の登記名義人が死亡した場合に相続人が把握しきれず、相続登記がされないまま放置されてしまう事態が生じていました。

相続登記の申請義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人※として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設します。

※条文上は「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定。

◎所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲

生存中の自然人（個人）のほか法人についても本制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定します。

- ・自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産について本証明書の交付請求が可能。
- ・相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る本証明書について交付請求可能。

◆住所等の変更登記の申請義務化と職権登記制度（令和8年4月1日施行）

所有権の登記名義人の住所等が変更されないことも所有者不明土地の主要な発生原因となっていることから、住所等の変更登記の申請を義務化するとともに、登記官が職権で住所等の変更登記を行う仕組みも設けられます。

◎住所等の変更登記の申請義務化

所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付けます※。

正当な理由なく申請を怠った場合には、5万円以下の過料が科される可能性があります。

※施行前の住所等の変更でも変更登記をしていない場合は義務化の対象となり、令和10年3月31日までに変更登記の申請が必要となります。

◎職権による住所等の変更登記

住所等の変更登記の手続の簡素化・合理化を図るため、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をすることで申請義務が履行済みとなる仕組みを導入します。

自然人（個人）の場合は、登記申請時等※に氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」を事前に提供した上で、登記官が定期的に住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、住所等の変更があれば本人の了解を得て、職権で変更登記します。

※施行後に所有権の登記名義人となった場合、その登記申請時に検索用情報を提供します。施行前から所有権の登記名義人である場合は、任意での検索用情報の提供を可能とする予定。

法人※の場合は、法務省内のシステム間連携により、商業・法人登記システムから不動産登記システムに対して名称や住所を変更した法人の情報を通知し、取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をします。

※商業・法人登記のシステムとの連携に必要な会社法人等番号が不動産の登記簿に登録されている場合に限られます。

◆所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示（令和8年4月1日施行）

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設します。

これにより、登記記録から不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実が確認可能となります。