

明日へのネットワーク

2024年（令和6年）春号（99号）



A S N E T
Communications



新年度開始。新たな視点で！！

新年度がスタートしました。本号でも紹介している通り「相続登記の義務化」施行を初め様々な制度が変わりました。所有者不明土地問題から始まった民法や不動産登記の改正等もこれで一段落です。あとは、名義人表示変更の義務化をどうするかが残されているくらいです。

世の中の動きに合わせて法律を改正し、新たな制度なども施行されているのですが、正直言って、世の中の動きが激しすぎて、法律の改正等が追い付いていないという感じを抱いています。

日本では、「超高齢者社会」と「少子化」は現在も続いています。また、「人口減少」も加速しています。地方では、「限界集落」と呼ばれる地域が増えています。日本のほぼ全部の都道府県において人口が減少しています。最早この傾向は止まりません。

他方、世界では「グローバルサウス」と呼ばれるインドなどが急速に人口だけでなく経済力を増やしています。また、「アフリカ諸国」が経済力を着け、世界を引っ張っていく予感がします。アメリカの世界への影響力は減っています。

日本はGDP 2位から今や4位に落ちています。この先も下落することでしょう。ウクライナを始めイスラエル・イランでも紛争が激化しています。

しかし、世界の平和を維持しないと地球全体は直ぐに破滅しそうです。

日頃は、生活に追われ、また、身近なことにとらわれ、日本の平和や世界の動きに関心が薄れていますが、これではダメです。

自分が世の中に対してできることを見つけ、利害に関係なく世の中に貢献することこそが今求められているのではないのでしょうか。

「ボランティア」という形でも結構です。「NPO」を通じてでも結構です。

今一度、自分の周りを見つめなおし、自分がこの先「為すべき意味」・「生きていく意味」を見出しましょう。如何でしょうか。

令和6年4月

司法書士法人アスネット 代表特定社員 寺町 敏美



★不動産登記法が改正されました（令和6年4月1日）★



登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生を予防するとともに、土地の適正な利用及び相続による権利の承継の一層の円滑化を図るため、不動産登記法が改正されました。

1 相続登記の申請の義務化

相続人は、不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をすることが法律上の義務となりました。正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

施行日（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、義務化の対象になりますので、要注意です。

2 「相続人申告登記」制度の創設

期限内（3年以内）に相続登記の申請をすることが難しい場合に、簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組みとして、「相続人申告登記」が新たに設けられました。

○①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を、申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ることによって、申請義務を履行したものとみなす。（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）

○申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記する。

添付書面としては、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる。（資料収集の負担が軽減される）

3 「法人識別事項」の登記事項化

法人を所有権の登記名義人とする登記の申請の際には、次の(1)から(3)の法人識別事項を申請情報として提供する必要があります。また、(2)及び(3)の法人については、添付情報として、法人識別事項を証する情報を提供する必要があります。

- (1) 会社法人等番号を有する法人…会社法人等番号
- (2) 会社法人等番号を有しない外国法人…設立準拠法
- (3) 会社法人等番号を有しない(1)・(2)以外の法人…設立根拠法

4 海外居住者の国内連絡先の登記事項化

海外居住者を所有権の登記名義人とする登記の申請の際には、国内における連絡先となる者の氏名・住所等の国内連絡先事項を申請情報として提供する必要があります。また、添付情報として、国内連絡先事項を証する情報、国内連絡先となる者の承諾情報及び国内連絡先となる者の印鑑証明書（又は電子署名及び電子証明書）を提供する必要があります。

5 ローマ字氏名併記

外国人を所有権の登記名義人とする登記の申請の際には、ローマ字氏名（氏名の表音をアルファベット表記したもの）を申請情報として提供する必要があります。申請情報である登記権利者の氏名に括弧を付してローマ字氏名を併記する方法によります。登記申請を伴わない場合にも、外国人である所有権の登記名義人は、ローマ字氏名の併記の申出をすることができます。

6 旧氏の併記

現在の所有権の登記名義人の氏名に旧氏を併記できるようになりました。所有権の登記名義人の氏名に併記できる旧氏は、氏に変更があった者が過去に称していた氏であって、その者に係る戸籍又は除かれた戸籍に記載又は記録がされているものに限られます。登記申請を伴わない場合にも、現在の所有権の登記名義人は、旧氏の併記の申出をすることができます。

☆取引時の確認事項の追加（犯罪による収益の移転防止に関する法律）

犯収法により、司法書士が「取引時確認」を行うべき取引は、以下の通りです。

司法書士法第3条もしくは第29条に定める業務又はこれらに付随し、もしくは関連する業務のうち、依頼者のためにする次に掲げる行為又は手続についての代理又は代行

- 宅地、建物の売買に関する行為又は手続
- 会社等の設立、合併、定款変更、取締役の選任等に関する行為又は手続
- 2万円を超える現金、預金、有価証券その他の財産の管理・処分

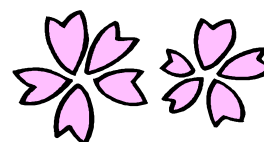
従前の本人特定事項（自然人にあつては氏名、住居及び生年月日、法人にあつては名称及び本店又は主たる事務所の所在地）（1号）のほか、取引を行う目的（2号）、職業又は事業の内容（3号）並びに実質的支配者の本人特定事項（4号）についても確認を行うこととなります。

『無料相談会』開催のお知らせ

当法人にて休日無料相談会を下記のとおり開催します。
事前予約制のため、希望される方は、当方へ電話又はメールにてご予約ください。
また、お知り合いの方で相談会参加ご希望の方がおられましたら、お気軽にご連絡下さい。

開催日： 令和6年4月27日（土）
場 所： 司法書士法人アスネット 事務所
時 間： 各回最大50分

- ① 午前10時～ ② 午前11時～ ③ 午後1時～
④ 午後2時～ ⑤ 午後3時～ ⑥ 午後4時～



◇司法書士

相続に関する法律問題、遺言、成年後見、不動産登記全般 など

NPO 法人不動産の承継を成功させる会の紹介

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、一級建築士、不動産鑑定士、税理士、行政書士、社会保険労務士、中小企業診断士等、土地建物に関するプロフェッショナルで構成。「土業のネットワーク」を足がかりにワンストップサービスの実現に向けて、全員一丸となって邁進しています。参加方法は、NPO 法人のホームページ



<https://www.f-shokei.or.jp> をご覧ください。お待ちしております。

☆ NPO法人不動産の承継を成功させる会 不動産承継セミナー開催 ☆

5月18日(土)14:00～16:40 名古屋国際センター4F 第3研修室にて。

詳細については司法書士法人アスネットまでお問い合わせください。

『講演1 土地活用のその後と効果及び初期の地上対策』

『講演2 不動産登記あれこれ(承継の登記を中心に。)]

発行者 〒464-0821 名古屋市千種区末盛通五丁目13番地 本山駅すぐ上



司法書士法人アスネット

司法書士 寺 町 敏 美 (代表特定社員)
司法書士 山 田 桂 (代表特定社員)
司法書士 寺 町 紘 人 (特定社員)

TEL 052-762-5064 FAX 052-762-5079

E-mail tsm-tera@gol.com

ホームページ <http://www.asnet-gr.com>