



URBAN SYSTEM

## 「相続登記、住所変更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。  
さて、今回のアーバンタイムスは、令和3年4月21日に成立した「民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）」に関して特集したいと思います。

改正法においては、近年社会問題となっている、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、民事基本法制の見直しが行われています。全国的に「所有者不明土地」が増えている背景として、現行法では「相続登記の申請」や「住所等の変更登記の申請」が義務付けられておらず、仮に申請をしなくても不利益を被ることが少ないことなどが指摘されています。

そこで所有者不明土地の発生の主要原因である「相続登記の未了」や「住所等の変更登記の未了」に対応するため、相続登記や住所等の変更登記などの申請が義務付けられると共に、申請義務の実効性を確保するための環境整備策が導入されます。

### ・相続登記の申請が義務化

相続等によって不動産の所有権を取得した相続人に対し、「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の取得を知った日」から3年以内に、相続登記の申請が義務付けられます（新不動産登記法76条の2）。  
仮に正当な理由なく相続登記の申請を怠れば、10万円以下の過料に処するとされています（新不動産登記法164条）。

### ・住所等の変更登記の申請の義務化

所有権の登記名義人（自然人・法人）に変更があった時は、その変更があった日から2年以内に、その変更登記の申請が義務付けられます（新不動産登記法76条の5）。なお、正当な理由なくその住所等の変更登記の申請を怠ったときは、5万円以下の過料に処するとされています（新不動産登記法164条第2項）。

相続登記の申請の義務化の施行日は公布日から3年以内、住所等の変更登記の申請の義務化の施行日は公布日から5年以内とされています（公布日は令和3年4月28日）。

経過措置も設けられますが、改正法の施行日前に発生した相続や住所等の変更についても、今後登記の申請義務が課されますので、長期間相続登記や住所等の変更登記を放置している方は、今からでも登記の申請に向けて準備をされることをおすすめします。

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 129 件	
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(車両置場関連)	車両数台分	1,000坪位	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(車両保管関連)	-	300坪	関東湾岸地域	相場	即検討
倉庫(宅配関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(車両整備関連)	車両数台分	250坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(機械保管関連)	-	150坪	江東区湾岸地域	相場	有れば検討
倉庫(清掃機器関連)	車両数台分	150坪	関東湾岸地域	相場	有れば検討
工場(建築資材関連)	車両数台分	50坪位	江東区湾岸地域	相場	有れば検討
工場(運送会社関連)	400坪位	30坪位	江東区湾岸地域	相場	即検討
資材置場(工事関連)	100坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(レンタカー関連)	100坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討

## SDGs その5

SDGs項目の7は、地球温暖化などの問題を起こさないクリーンエネルギー化を目指したものです。化石燃料はCO2の排出で地球温暖化を招き、産業革命後の地球の平均気温を押し上げてきました。地球温暖化防止のためCO2を排出しないクリーンエネルギーに転換しなければならないという方針を表したものです。8は、働きがいのある人間らしい仕事で経済成長出来るように、また、若者や障害者、男性も女性もすべての人が仕事に就けるような社会を目的にしています。強制労働や人身取引、子供兵士、売春・ポルノなどの最悪の児童労働形態を無くすための目標です。9は、経済成長と健康で安全な暮らしを目的として、社会のインフラが災害に強く、環境破壊をもたらさないものにすることです。10は、すべての人々が、国家間の格差や国内の不平等から離脱できるようにし、各国の中で所得が低い人々の収入を増やすことや、年齢、性別、障害、人権などによるすべての不公平を無くすことを目的としています。11は、住んでいる場所にいつまでも住み続けられるように、災害に対しても安全であり、環境に配慮した交通機関や公園などの公共スペースを整備し、バリアフリーであるようなまちづくりをしようというものです。12は、これまでの生産と消費形態への反省から、食料廃棄量を減らし、化学物質や廃棄物を大気や水・土壌に垂れ流すことを食い止め、人々が自然と調和した暮らしが出来るようにとしたものです。

## 管理物件のテナント紹介 第201回 株式会社 東京チューブ 様

(株)東京チューブは、「映像・音響・照明機器のレンタル及び販売ならびに保守・補修・管理業務とテレビ番組・各種イベントの企画・制作・運営管理業務を行っている創業24年の会社です。そして接してみると若い社員が多くて活気にあふれています。  
コロナ禍の最中に契約したので、その時はお仕事も例年よりも減っているとのことでした。また都の要請もあって、時短ならびに、またテレワークとの併用だと聞いておりましたが、このアーバンタイムズの原稿のために聞き込みを12月に行ったところ、コロナの収束によって、お仕事も回復しつつあり、また時短とテレワークは解消して普通通りの勤務体系に変更になっていました。本社は中央区新町にあり、弊社と縁があって、テナントになった江東区辰巳の物件は、営業所として利用されています。コロナ後を見据えて成長戦略をもとに拡大を目指しております。

◆江東区辰巳3-17-7 ◆令和3年4月入居 ◆TEL: 03-3521-3318 宇佐美