

◇相続登記と住所変更登記が義務化されています◇

最近、特に固定資産税の納税通知書や市町村から、「相続登記の義務化」、「住所変更登記の義務化」との告知をされた方々も多いことでしょう。

これまで、不動産を相続しても名義変更を行わないケースや、引っ越しをしても住所変更登記をせず長年にわたり、そのままになっているケースが少なくありませんでした。

近年は、このような登記未了の不動産が増えたことで、所有者が分からず、空き家の管理や土地の売却が進まないなど、全国各地でさまざまな問題が発生しています。

さらに、災害復旧や道路整備などの公共事業にも支障が出るケースがあり、「所有者不明土地問題」は大きな社会問題となっています。

こうした背景から、国は問題解消に向けて、相続登記や住所変更登記の義務化を段階的にスタートさせました。

「登記」と聞くと、少し難しく感じるかもしれません。実は、多くのご家庭に関係する制度変更です。特に、ご実家を相続する予定がある方や、空き家を所有されている方にとっては、今後とても重要なポイントになります。

今回は、「結局なにが変わったの?」「何をすればいいの?」という部分を、分かりやすく整理してみました。

◇相続したら「3年以内」に名義変更が必要です◇

2年前の2024年4月1日からは、不動産を相続した際の「相続登記」が義務化されました。相続登記とは、亡くなった方の名義になっている土地や建物を、相続人の名義へ変更する手続きのことです。

これまで、義務ではなかったため「親が亡くなったけど、そのまま住んでいるから大丈夫」「兄弟で話がまとまっていない」などの理由で、長年放置されるケースも多くありました。しかし、名義変更がされないまま年月が経つと、

- ・相続人が増えて話がまとまらない
- ・連絡先が分からない相続人がいる
- ・売却や解体ができない

など問題が複雑化してしまいます。

そこで現在は、相続によって不動産を取得したことを知ってから3年以内に

相続登記を行うことが義務となりました。

また、2024年以前に発生していた相続についても対象となるため、過去の相続を放置している場合も注意が必要です。

正当な理由なく放置した場合には、10万円以下の過料が科される可能性があります。

◇引っ越し後の「住所変更」も義務になりました◇

さらに今年2026年4月1日からは、住所や氏名が変わった際の「変更登記」も義務化されています。

例えば、

- ・引っ越しをした
- ・結婚などで姓が変わった
- ・法人の名称や所在地が変わった

上記の場合は、変更から2年以内に登記変更を行う必要があります。

これまで、不動産を購入した時の住所のまま、何十年も変更していないケースも少なくありませんでした。

しかし、登記上の住所が古いままだと次のようになります。

- ・売却時に追加書類が必要になる
- ・相続手続きが複雑になる
- ・所有者確認に時間がかかる

などと様々なトラブルにつながります。

尚、正当な理由なく変更しない場合には、5万円以下の過料の対象になる可能性があります。

最近では、法務局が住民票情報と連携して変更手続きをサポートする仕組みも始まっており、今後は手続きの負担軽減も進められる予定です。

◇今のうちに確認しておくで安心です◇

登記と聞くと、「難しそう」「自分には関係ない」と思われがちですが、実際には多くのご家庭に関係する内容です。

特に、ご実家を相続する予定がある方や、空き家を所有されている方、また何度か引っ越しをされている方は、一度確認しておくで安心かもしれません。

確認方法としては、固定資産税の納税通知書や、登記事項証明書（登記簿）を見ることで、現在の名義や住所を確認することができます。

上記に関しての事柄に思いのある方は、この機会に関係部署からの書類を確認して、チェックしてください。

(著・業務企画部 中島幸)