



# プラチナパートナーズ

## 2023.06.09発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫  
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2  
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824  
ホームページ <https://www.muraken.com>  
メール [info@muraken.com](mailto:info@muraken.com)



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 90.80%  
滞納率 0%  
【2023年5月末日現在】

## 相続登記義務化

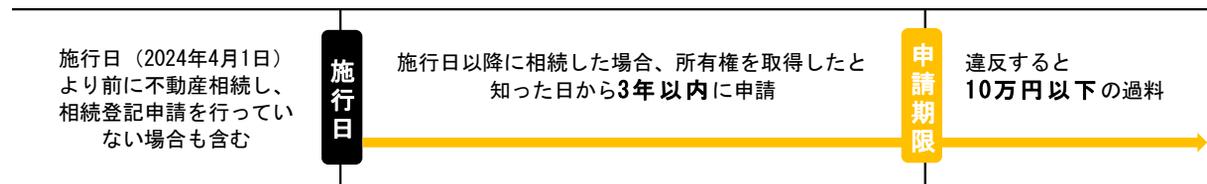
「所有者不明土地」をご存じでしょうか。  
以下の二つの条件に合致した土地のことです。  
①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地  
②所有者が判明しても、その所在が不明で、所有者に連絡がつかない土地  
全国の所有者不明土地をまとめると、九州ほどの面積になるともいわれています。  
なぜ、所有者不明土地は発生するのでしょうか。  
例えば、地方に暮らす親が亡くなり、実家が空き家となります。子どもたちは東京など別の場所に生活基盤を築いていると、実家には戻り

ません。子どもたちにとって、生活基盤から離れた地方の土地を相続するメリットがなければ、登記しないまま放置します。それから引っ越ししたり、また子から孫へ代替わりが進むことで、所有者がわからなくなってしまうのです。

相続する際、本来であれば不動産の所有権移転登記をしなければなりません。これまで、法務局にその申請を出すことは任意でした。

所有者不明土地の拡大を防止するため、「相続登記の申請の義務化」が2024年4月1日から施行され、「住所等の変更登記の義務化」は2026年4月までに施行されることになりました。

### 【相続登記の申請の義務化】



2024年4月1日より施行。相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請しなければなりません。正当な理由がないのに義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用の対象となります。

施行日以前に相続し、相続登記していない場合も、施行日から3年以内に相続登記をしなければなりません。

### 【住所等の変更登記の申請義務化】

2026年4月までに施行予定。登記簿上の所有者が、住所等を変更した日から2年以内に、住所等の変更登記の申請をしなければなりません。正当な理由がないのに義務に違反した場合は、5万円以下の過料の適用の対象となります。施行日以前に住所変更した場合、施行日から2年以内に変更を申請しなければなりません。

#### 正当な理由とは

- ①相続が複数回発生したため相続人が多数に上り、相続人の把握に多くの時間がかかる場合
- ②相続について係争中の場合
- ③申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある場合  
などが考えられます。

まだ時間がある、とお考えではないでしょうか。登記はご自身でもできますが、専門家の司法書士等に依頼されることが多いでしょう。しかし施行日以降は司法書士等が非常に多忙になることが見込まれています。エンディングノートを活用し、ご自身の不動産が相続登記されているか、今のうちにチェックしてみたいかがでしょうか。



大谷津 敏 税理士  
税理士法人  
ユナイテッド・パートナーズ  
仙台青葉事務所 所長

## 生前に贈与した財産に対する相続税

以前、贈与税の基礎控除110万円の範囲内で親から子供へ現金で贈与する場合、名義は子供ですが所有は親のもの、いわゆる名義預金にならないよう注意が必要でと書かせて頂きました。名義預金に該当すれば、もともと贈与では無いため、相続があった場合は亡くなった本人の相続財産になります。

しかし、名義預金ではなく贈与が成立した預金でも、亡くなった日前3年以内の贈与財産は、相続税の相続財産に加算されます。贈与した時期にもよりますが、毎年110万円贈与していれば、 $110万円 \times 3年 = 330万円$ が相続財産にプラスされることとなります。

この制度は「生前贈与加算」と言われており、亡くなる直前に相続財産を移動することを防止する役割があります。もともと贈与税は、亡くなる前に相続財産を他の人に移動させて、相続税の負担軽減を防止する役割があります。もし贈与税がなければ、相続税を納める人はいなくなりますね。

令和5年度税制改正により、この「生前贈与加算」が亡くなった日前7年以内と長くなります。7年間と長い期間の贈与財産を加算することとなりますので、不動産でしたら贈与があったことが登記されますが、預金であれば登記がないため、通帳にその旨を記載するなどの工夫が必要です。令和6年1月1日以後の贈与により適用されますので、漏れがないよう注意が必要です。

## 虫の報告が増えています

暖かくなってくると、賃貸物件の居室内に「アリ」や「ムカデのような虫（おそらくゲジ）」「ナメクジ」が入ってきたという報告が入居者から入ります。

こういった虫は専用の薬剤でないと効きが悪く、入居者には、エサとなりそうなものをこまめに取り除き、食品は冷蔵庫にしまうようお願いしています。建物まわりが虫の棲み処とならないよう、草を刈るなど環境の整備も、日常の生活で取ることができる対策方法と言えそうです。

## 弁護士の ちょっと気になるコト

今回は著作権フリー素材の利用についてお話しさせていただきます。

検索エンジンで「著作権フリー」と入力いただくと、ウェブサイトが多数ヒットします。ここから、仕事やプライ

ベートでフリー素材と思われるイラストや写真等を利用することもあるかと思いますが、当該イラスト等について真に著作権が放棄されているか、著作権の保護期間が満了したものかどうか、きちんと確認をしていますか？

検索エンジンを利用して検索すると、上のほうに、「画像」「動画」といったタブが表示され、クリックするとイラスト等が表示されます。しかし、これらが真に著作権が放棄されたイラスト等か否かはそのイラストを見るだけでは判断ができません。

また、著作権フリーサイトのイラスト等についても、利用規約等を確認しない限りは、どの範囲で「フリー」なのか判断ができません。一見すると著作権を放棄しているように見えても、よくよく確認すると商用目的は除外されている場合などがあります。

このような確認を怠り、著作権の放棄されていない著作物を使用すると、あるとき突然、著作権者から損害賠償請求を受けることがあります。最近はこの逆手にとって、著作権者が、実際はフリー素材ではないにもかかわらず、著作権フリーであるかのような外観を放置しておき、相当期間経過後に損害賠償請求をするという事案もあるようです。

わざとではなくても、責任が発生してしまう場合があるので、くれぐれもお気を付けください。

## 編集後記

「過料」と「罰金」の違いを調べました。過料は、行政法規上の義務違反に対して、少額の金銭を徴収する行政上の秩序罰、罰金は刑罰でした。車のスピード違反の罰金も刑罰なのだと言われると、緊張感を持って運転したいものです。



天野 智之 弁護士  
弁護士法人  
天野・小池法律事務所  
仙台弁護士会所属