



相続登記と住所等変更登記の二重義務化が変える不動産実務

今回の日合商解説（vol.139）では、相続登記と住所等変更登記の二重義務化が変える不動産実務について解説します。

相続や名義の未整理が原因で、売却や改修の話が現場で止まってしまうケースはすでに起きています。工務店がこうした課題に向き合う以上、流通・販売店にとっても無関係ではなく、不動産まわりの制度改正として押さえておきたいテーマです。

INDEX

- ① 相続登記と住所等変更登記は何が変わるのか
- ② 「登記の話」が不動産実務を変えていく
- ③ 二重義務化が既存住宅市場と実務に及ぼす影響

① 相続登記と住所等変更登記は何が変わるのか

不動産登記制度は、2024年と2026年に二段階で大きく変わります。まず2024年4月1日から、相続で不動産を取得した人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記を申請することが義務になりました。さらに、この義務は2024年4月1日以降に発生した相続だけでなく、それ以前の相続で未登記のものにも及び、原則として2027年3月31日までに対応が必要です。

これに続いて、2026年4月1日からは、登記名義人の住所や氏名・名称に変更があった場合、その変更日から2年以内に変更登記を申請することが義務になりました。さらに、この義務は2026年4月1日以降の変更だけでなく、それ以前の変更で登記が未了のものにも及ぶため、過去に転居や改姓があっても登記を直していないケースは、原則として2028年3月31日までに対応が必要になります。

相続登記と住所等変更登記は別制度ですが、**どちらも所有者不明土地の発生を防ぎ、登記記録の情報を現実近づける**という同じ方向で動いています。

② 「登記の話」が不動産実務を変えていく

この改正は、法律実務だけの話ではありません。

相続登記義務化の背景には、所有者が亡くなっても登記が変わらずそのまま放置され、登記簿を見ても現在の所有者が分からない土地や建物が増えてきたという問題があります。

こうした所有者不明土地は、売買、管理、活用、公共事業などの支障にもなるとされています。

つまり今回の改正は、権利関係の整理を促すと同時に、不動産を動かしやすくするための制度改正でもあります。

実務上の意味が大きいのは、「相続で名義が変わっていない」「所有者は変わっていないが住所や氏名が古いまま」という状態を、これまでのように長く放置しにくくなることです。



既存住宅の売却や活用、空き家の整理、改修や建替えの検討では、最終的に誰が意思決定できるのかが曖昧なままだと話が進みにくくなります。今後は、登記の更新義務が明確になることで、そうした未整理状態が表面化しやすくなる一方、手続きを進める動機も生まれやすくなります。結果として、これまで止まっていた案件が動き出す余地も出てきます。

また、制度は義務を課すだけでなく、更新しやすくする仕組みも整えています。住所等変更登記の義務化にあわせて、所有者が検索用情報を申し出ていれば、登記官が住基ネット等の情報を確認し、職権で住所等変更登記を行う仕組みも用意されています。

制度全体としては、「面倒だから放置される登記」を減らし、所有者情報を継続的に更新しやすくする方向に進んでいるといえます。

③ 二重義務化が既存住宅市場と実務に及ぼす影響

こうした義務化の流れは、既存住宅市場にも少しずつ影響を及ぼしていくと考えられます。

第一に、名義未整理や住所不一致によって動かなかった不動産が、相続や所有者情報の整理をきっかけに市場に出やすくなる可能性があります。相続登記や住所等変更登記の義務化そのものが売買を増やすわけではありませんが、売却、賃貸、改修、解体、管理委託などの前提となる「所有者情報の確認」を進めやすくする効果はあります。これまで相続関係が曖昧で手を付けにくかった住宅や土地についても、義務化をきっかけに家族内で整理が進み、次の活用方針が決まりやすくなる場面は増えていくと思われます。

一方で、問題が表に出やすくなる面もあります。

相続人が多い、遺産分割がまとまらない、古い登記が何代も放置されているといったケースは簡単には解消しません。

むしろ義務化によって、これまで先送りされてきた名義不一致や所有者不明リスクが、相談や取引の初期段階で顕在化しやすくなります。

この点で、住宅・不動産の実務は、物件そのものだけでなく、背後の権利関係の整理状況を早めに把握することが重要になります。

流通・販売店の立場から見ても、これは無関係ではありません。

リフォームや設備更新の案件では、所有者の意思決定が曖昧だと商談が進みにくく、見積提出後に止まることもあります。

逆にいえば、オーナーや相続人に対して「まず登記や名義の整理が必要ではないか」という視点を持てる会社は、案件の前さばきがしやすくなります。登記手続そのものは司法書士など専門家の領域ですが、制度改正を理解していれば、名義未整理の問題を早い段階で共有し、適切な専門家につなぐことはできます。

登記制度の改正は、既存住宅の流通、改修、空き家対応の前提条件に関わるテーマとして捉えることが重要です。

POINT

登記制度の改正は、既存住宅の流通や改修の前提を変える動きです。

流通・販売店にも、所有者情報や権利関係の整理状況を早めに見極める視点が重要になります。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

