

# サイワの WAIWAI

月刊：埼玉興産(株)お客様通信  
2024.5

こんにちは☀  
埼玉県川口市の総合建設会社  
埼玉興産株式会社です。

5月のお客様通信のお届けです。

## 4/1より義務化！相続登記の申請について



こんにちは！埼玉興産 営業部です。以前のトピックスまとめ記事でも少しご紹介しましたが、相続登記の申請義務化について詳しくお伝えします。

### 今年4月から相続登記の申請が義務化！従わないと罰則も

これまで相続登記は義務ではなく、手続きをしなくても罰則もありませんでした。そのため誰が所有者かわからない土地や住宅が増加し、管理不全状態になるなどトラブルにつながるリスクが大きくなっていました。

そのため2024年4月1日から、「相続で取得したことを知った日」から3年以内の相続登記が義務化されました。また、住所変更等の変更登記の申請は2年以内に行う必要があります。正当な理由がないのに

登記を行わなければ、10万円以下の罰金が定められています。相続のトラブルなど特殊な事情がある場合は申告すれば延長できますが、過去に相続した分についても手続きを行わなければなりません。10万円以下の過料は行政上の罰則で、刑事罰ではないため前科にはなりません。支払いを拒否すると財産を差し押さえられるなどの不利益を被る可能性があります。

相続の予定がある方はルールに則った対応に留意しなければなりません。この法改正によって所有者が明確になれば、より売買がしやすくなるなど流通面での利点は良くなることが想定されます。

### 新たな仕組み「相続人申告登記（仮称）」も同時に開始

相続登記申請を義務化するにあたり、速やかに相続登記をすることが困難な場合などに備えて「相続人申告登記」という新たな仕組みが設けられます。

相続登記が進まない背景には、遺産分割協議が長引く場合があることに加え、相続登記の手続きが複雑で手間のかかるもの、ということがあります。そこで申請義務の負担を軽くしたものが、相続人申請登記です。

相続人申請登記とは、不動産の登記名義人の相続が開始していて、自身が相続人だと法務局に申し出ることで、相続人1人で行うことができ、相続人だということを証明する戸籍などの資料を提出すれば、申告義務を履行できます。

他の相続人の協力が必要なく添付資料も少ないため、遺産分割協議が難航しているケースや相続登記に必要な資料が多いケースで有用でしょう。

3年以内に遺産分割が終わらない場合は、相続人の誰かが相続人申請登記をします。その後、遺産分割が成立した場合、成立日から3年以内にその不動産を取得した相続人が相続登記の申請を行います。

遺産分割協議中にいったん法定相続分で相続登記をしてもよいですが、その場合は遺産分割成立後に再度相続登記をする必要があります。



相続した不動産の登記状況を把握できていない方や、登記をしていない方は一度状況を確認することをおすすめいたします。また、今後相続人となる方にも登記を含む各手続きについてお伝えしておくといでしょう。

# 高齢者施設



こんにちは！埼玉興産営業部です！

現在、少子高齢化が進む日本では、高齢者施設は高齢者の健康や生活の質を向上させるために不可欠な存在です。高齢者の生活状況やケアの必要性に合わせて、さまざまな種類の施設が提供されています。そこで今回は高齢者施設の種類についていくつかご紹介させていただきます。

## ・有料老人ホーム

有料老人ホームとは、高齢者が暮らしやすいように配慮された「住まい」です。大きく分けて「介護付」、「住宅型」、「健康型」の3種類に分類されています。介護付老人ホーム以外は介護サービスを提供していないため、入居者の状態によって入居先を選択する必要があります。

## ・高齢者向け住宅

高齢者が暮らしやすいような設備・サービスが付加された住宅です。その代表として「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」や「シニア向け分譲マンション」があります。

## ・グループホーム

認知症の高齢者が、介護職員のサポートを受けながら生活するための施設です。正式には「認知症対応型共同生活介護」といいます。入居の対象はグループホームがある市区町村に住んでいる人に限定されます。

## ・特別養護老人ホーム

特別養護老人ホームは介護保険上は「介護老人福祉施設」と言われますが、一般的には「特養(とくよう)」の名称で知られています。日常的に介護が必要な方向けの介護施設となります。

## ・介護老人保健施設

「老健(ろうけん)」の略称で呼ばれている介護老人保健施設は、病院からの退院が決まっても、リハビリや看護・介護が必要な高齢者が自宅に戻るまでの数ヶ月間、医療ケアと日常生活介護を受けるための介護施設です。「自宅と病院の中間施設」とされています。

今回ご紹介させていただいたのは一部ですが、高齢者施設には上記のような種類がございます。運営をしている会社とお話しをする機会もあり、私自身も勉強中でございますが、出店のスキームとしては「建貸」、「借地」など様々な形式で運営をされています。

## 高齢者施設を建貸した場合のオーナー様のメリット

- ・節税対策としての効果が見込める
- ・地域社会に対して、社会貢献度の高い土地活用
- ・長期的な契約期間等がございます。

### 老人介護施設

- ・敷地面積：250坪
- ・RC造3階建て



高齢者施設の建設は地域の健康と福祉に貢献することができます。弊社も高齢者施設建設のお手伝いをさせていただくこともありますので、お力になれることがありましたらお気軽にご連絡ください。



### 介護付き有料老人ホーム

- ・敷地面積：374坪
- ・木造2階建て

### サービス付き高齢者向け住宅

- ・敷地面積：307坪
- ・壁式RC造3階建て



※写真は全て当社の施工実績になります。



「語り継がれる信頼」

埼玉興産株式会社

TEL：048-252-3100

FAX：048-252-3101

MAIL：info6@saiwa.co.jp

住所：埼玉県川口市栄町3-13-1

樹モールプラザ3階



ブレイクマンション



埼玉興産株式会社