

～不動産・相続・会社法人登記・法務・行政手続に関する情報を毎月お届けします～



発行者:タスク司法書士法人・タスク行政書士法人

大阪事務所:大阪市中央区本町二丁目2番5号 本町第2ビル7F

(TEL)06-6210-1270

東京事務所:東京都千代田区神田多町二丁目11番地カツミビル7F702

(TEL)03-3525-8282

HP: <http://task-legal.or.jp>

## ★今号のTOPIC★ もしも!!シリーズ～こんなときどうする?～

私たち司法書士・行政書士が日頃仕事をしてしていると、多種多様なご相談をいただきます。そこで今月号は、いつもと少し趣向を変えて、皆さんが知っているようで知らないことや、「普段疑問に思っていたけれど、なんとなくそのままにしていた」といったあれこれについて解説します。ぜひご参考ください。



## 【不動産登記編 ①】

## その1 権利書がない!再発行して!→残念ながらできません!

「登記済権利証書」とか「登記識別情報」というのがいわゆる不動産の権利書のことです。不動産を買ったり、相続したり等したときに所有者に交付されます。また、不動産を売ったり、担保に入れたりする時に必要となる大切な書類です。この「権利書」は紛失しても再発行されません。よって、「権利書」の提供が必要となる申請をするときは「事前通知制度」や「本人確認情報制度」を利用することになります。登記ができなくなるわけではありませんので、ご安心ください。

## その2 宅地だけ畑?売れないの?→勝手には売れません!農地法の許可・届出もしくは地目変更が必要です。

「土地を売りたいので登記をお願いします」とご依頼をいただき、登記記録を確認すると地目が田や畑といったいわゆる「農地」であることが時々あります。登記記録上「農地」となっている場合は勝手に譲渡ができません。原則、農地法の許可や届出もしくは地目の変更が必要になりますので、土地の「地目」にはご注意ください!

## その3 借入金を全額返済したのに担保(根抵当権)の登記が残っているのはなぜ?→別途意思表示が必要です。

金融機関からお金を借りた場合、不動産を担保にのける(担保を設定する)ことがよくあります。代表的な担保に「抵当権」と「根抵当権」があります。「抵当権」は借入金の返済が終わると当然に消滅するものであり、金融機関から取引終了に伴う抵当権の抹消についての案内がありますが、「根抵当権」を消滅させるためには、債務の弁済だけでなく、根抵当権を抹消してほしい(契約を終了したい)という意思表示が必要です。皆さんの所有する不動産に根抵当権の登記は残っていませんか?

## その4 家(建物)を建てたけど何かしないといけないの?→表示(表題部)登記と所有権保存登記が必要です。

表示(表題部)登記は、「ここにこういう建物がありますよ。」ということを示す登記です。この登記は、土地家屋調査士が行います。家を建てた人は表示登記の申請義務があり、これを怠ると過料の対象になります。所有権保存登記は、「この建物は〇〇が所有者ですよ。」と公示する登記であり、「権利登記」といわれます。申請の義務はありませんが、この登記を行っていないと、売却したり、担保を設定したりすることができません。

## 【相続編 ①】

## その1 相続手続はいつまでに終われば?→所得税の準確定申告・相続税の申告以外はゆっくりで大丈夫!

所得税の準確定申告は相続開始より3か月以内、相続税の申告は10か月以内にする必要があります。その次に注意が必要なのが不動産の名義変更ですが、3年以内に登記すれば良いですし、もし3年以内に相続する人が決まらなければ「相続人申告登記」を行うことによって、とりあえずは相続登記の義務を果たすことができます。死亡保険金等の請求も3年以内としている保険会社が多いので、お手元の保険約款をご確認ください。

## その2 遺言書があります。中身を見ても大丈夫?→開封する前に専門家にご相談を!

その遺言書はどの方法で作られたものでしょうか?公正証書ですか?自筆証書ですか?実は、遺言書の作成方法によって相続開始後の手続が異なるのです。自筆証書遺言の場合、家庭裁判所での検認手続が必要となるため、開封しないようにしましょう。開封してしまっても、遺言が無効となるわけではありませんが、5万円以下の過料に処せられますのでご注意ください。ご自分で判断できない場合は、お近くの司法書士等の専門家をお訪ねください。

## その3 何からすればいいのかわからないっ!(もっともよくあるご相談です)

親族がなくなった時、遺族は何をしなければならぬのでしょうか。死亡届は誰がどこに出しに行く?葬儀屋さんの手配は?葬儀代が手持ちの現金では足りないかも!etc…大丈夫です、焦らずゆっくり進めましょう。

死亡届:親族や同居人が7日以内に①死亡者の死亡地の市区町村役場 ②死亡者の本籍地の市区町村役場 ③届出人の住所地の市区町村役場のいずれかに提出します。(葬儀社が代行してくれる場合も多いです。)

葬儀社:できれば事前に目処をつけておきましょう。病院で紹介してもらえこともありますし、お寺の檀家になっている場合は、お寺から紹介してもらうことも可能です。

葬儀代の支払いなど手持ち現金がない場合、金融機関に口座名義人の死亡届を提出すると口座が「凍結」され引出し等できなくなるのが原則ですが、2019年7月より、ある一定の要件のもとに、遺産分割協議前でも被相続人名義の預金の一部の払戻しができるようになっています。まずは金融機関にご相談を。



タスク司法書士法人では様々な不動産・会社・その他の登記手続のご相談を随時お受けいたします。  
ぜひお気軽にご連絡ください!

次号の予告TOPIC 医療法人の訪問看護ステーション開設について