

～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番地カツムビル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？Part2～

新年あけましておめでとうございます。本年もタスク司法書士法人・タスク行政書士法人をよろしく願いいたします。

今号は記念すべき第50号となりました！

Vol.48の第1弾につづき、不動産登記・相続の手続における疑問や困りごとを解説いたします。

ぜひご参考ください。

不動産登記編②

その1 相続登記に権利証は必要？→なくても登記申請が可能です！

相続登記（＝相続を原因とする所有権移転登記）は、売買や贈与を原因とする場合と異なり、「所有権の処分」をする行為ではないため、登記申請のときに権利証がなくても問題ありません。

なお、被相続人の本人確認のために権利証を提供することで登記手続がスムーズになるケースがありますので、手元にあるか確認しておくことをおすすめします。

その2 投資用不動産を所有しているが自分の住所が変わったら登記は必要？→住所変更登記を申請しましょう！

不動産登記簿には、登記申請時の所有者の住所と氏名が記録されています。登記完了後に住所を移転したときはその旨の登記申請をしておけば、売却のときなどにスムーズに手続を進めることができます。

令和8年4月から住所・氏名の変更登記が義務化される予定ですので、所有している不動産の登記記録の住所が現住所と異なる場合は、いまのうちから変更登記を行われることをおすすめします。

その3 夫婦で資金を出し合って不動産を購入したが、登記記録は夫の単独名義になっている→更正登記が可能です！

夫婦で資金を出し合って不動産を購入した場合、その購入代金の持分割合で共有名義とする所有権の登記が行われるのが原則です（贈与とみなされて課税される可能性があるため）。夫の単独名義から夫婦の共有名義への訂正は「更正登記」という手続を行うこととなります。

夫が全額購入代金を支払ったのに、夫婦の共有名義になっている場合にも更正登記は可能です。なお、夫の単独名義から妻の単独名義への訂正は更正登記ではできません。

相続編②

その1 相続手続をするのに戸籍を集めるのが大変だ→令和6年3月から広域交付制度が始まりました！

相続手続をする際は、被相続人の出生から死亡するまでの記録がある戸籍と、相続人の現在の戸籍を収集する作業が必須です。住所移転に伴って本籍地も変更していた場合、各本籍地の役所に戸籍の交付請求をすることになりますが、被相続人の配偶者や直系尊属（父母・祖父母）、直系卑属（子・孫）は他の役所にある戸籍もまとめて交付請求ができるようになりました（これを「広域交付制度」といいます）。

なお、広域交付は役所の窓口での請求に限られ、郵送や代理人による交付請求はできませんのでご注意ください。

その2 相続人に小学生や中学生がいる場合、遺産分割はどうすれば？→家庭裁判所に特別代理人の選任を申し立てます

小学生や中学生といった未成年者が法律行為をするときは、親権者が法定代理人として手続をすることになります。例えば父が亡くなり、母と未成年者の子が相続人になった場合、母が子の代理人として遺産分割協議をすることは子との間で利害関係が衝突することになるため民法の規定で認められていません（これを「利益相反行為」といいます）。この場合、家庭裁判所に「特別代理人」の選任を申し立てて未成年者の代理人となる人を選んでもらうこととなります。

特別代理人の候補者は祖父母やおじ・おばなど相続人にならない親族とするケースがほとんどですが、適任者がいない場合には知人や弁護士などの法律専門家を候補者とすることも可能です。

その3 親族の相続人全員が相続放棄をしたが、遺産はどうなる？→最終的には国庫に帰属します。

祖父母やおじ・おばの相続人が相続放棄をしたり、独り身で亡くなったことで甥・姪が相続人になるケースはゼロではありません。遠方で長年交流がなかった場合などは、甥・姪も相続放棄をすることが多いでしょう。

相続人全員が相続放棄をした場合、遺産は法人とみなされ、利害関係人などが家庭裁判所に申し立てて選任される「相続財産清算人」によって管理されることとなります。

相続財産清算人は令和5年4月1日施行の改正民法によって「相続財産管理人」から名称を変えたもので、遺産の管理にとどまらず、債権者への弁済や財産の換価処分を行い、最終的に残った財産についての国庫帰属手続も行います。

タスク司法書士法人では不動産・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「医療法人の役員の責任」について

