

～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？Part3～

Vol.48、Vol.50に引き続き、もしも！！シリーズをお届けします。今号では、相続における『もしも』に焦点を当てました。超高齢社会を迎えて久しい今、誰にでも起こりうるものの、いざ直面すると対応に迷う...そんな問題を取り上げています。ぜひご一読下さい。

＜＜相続編 ③＞＞



その1 不動産を相続したけれど利用しないから売却したい→売却の前に相続登記が必要です！

不動産を相続したら、その不動産について相続登記（＝相続を原因とする所有権移転登記）をしてからでなければ売却等の処分を行うことができません。

相続人が1人の場合は当該相続人が相続登記をすれば単独で売却が可能となります。しかし、相続人が複数となる場合にはその全員が関与し遺産分割を行わなければ相続登記が出来ず、売却が出来ません。そのため、不動産の売却に関し全員の意見が合わなければならず手続が長引くことがあります。（遺言書で不動産を相続する人が指定されていれば、原則としてその人のみで相続登記ができるため他の相続人の関与は不要です。）

その2 不動産の贈与を受けたので登記手続を行おうとしたが、手続前に贈与者が亡くなった

→亡くなった贈与者の相続人全員が登記手続に関与しなければなりません！

所有する不動産を贈与や売買により譲渡した場合、本来は譲渡した人（＝登記義務者）が譲り受けた人と共同で所有権移転の登記手続を行います。しかし、登記義務者が亡くなると、その義務は相続人に引き継がれ、相続人においてその登記手続を行う必要があります。

また、相続人が複数となる場合には、相続人全員で登記手続を進めなければなりません。この場合、相続人全員の印鑑証明書や現在戸籍、亡くなった人の戸籍などが必要となるため、通常の手続より煩雑になります。

その3 どこにどれだけ相続不動産があるかわからない→名寄帳を取得しましょう！

名寄帳とは、不動産の所有者ごとにまとめられた一覧表であって、固定資産税を課税するために市区町村において作成・管理されている台帳です。亡くなった人の名寄帳を取得すると、生前に所有していた不動産を一括で確認することができます。ただし、名寄帳は各市区町村ごとに作成・管理されているため、亡くなった人が複数の市区町村に不動産を所有していた場合は、それぞれの市区町村で名寄帳を請求する必要があることに注意が必要です。

その4 相続した不動産に何十年も前に設定された担保権が付いている・・・抹消は可能？

→場合によります。ご相談ください！

古い担保権（抵当権や根抵当権）が抹消されず長期間放置されていることがあります。（明治・大正時代のものもあります！）これを「休眠担保権」といいます。

担保権者（債権者）が法人である場合には、ほとんどの場合適切な手順を踏むことにより抹消できますが、担保権が設定された当時の法人が合併や廃業により存在しないことが多く、手続が煩雑となることがあります。担保権者が個人である場合には、既に亡くなっていることが多いためその相続人を調査する必要があります。しかし、相続人が多数に及ぶことや、戸籍の収集に時間と費用がかかることから、手続が難航するケースが少なくありません。どのような場合であっても、司法書士などの専門家へご相談頂くことをお勧めします。

その5 相続人の中に認知症の人がいる→成年後見制度を利用することが考えられますが・・・

相続人が複数いる場合、遺言書がなければ通常は遺産分割協議を行わなければなりません。しかし、相続人の中に認知症などにより意思表示が困難な人（＝成年被後見人）がいる場合、その人が協議に参加できないため遺産分割協議が成立しません。

このような場合の対応として、成年後見人の選任が考えられます。成年後見人とは、意思能力が不十分な人の財産を管理するために家庭裁判所から選任される人のことをいいます。ただし、一度選任されると相当の事由がない限り、成年被後見人が死亡するか、意思能力が回復するまで職務が続くため、単に遺産分割のためだけに成年後見制度を利用するかどうかは慎重に検討する必要があります。

また、法定相続分のとおり相続する方法もあります。この場合、遺産分割協議をしなくても相続手続を進められますが、相続の結果、認知症の人が不動産の共有者になると、売却や処分が難しくなるという問題が生じます。相続人の中に認知症の人がいる場合は相続手続が複雑化します。そのため、相続が発生する前に遺言書を作成するなどの事前対策をしておくことが重要です。



タスク司法書士法人・行政書士法人では相続の手続に幅広く対応しております。
ぜひお気軽にご連絡ください！

次号の予告TOPIC「VISAおよび在留資格について」

