

空き家セミナー ～相続と登記～

滋賀県司法書士会

司法書士 菅原 信道

本日は話すこと

1. 不動産登記について
2. 相続登記の義務化について
3. 所在がわからない共有者がいる場合は？

1 不動産登記について

不動産登記について

- 不動産登記はなぜ必要か？
 - 登記は早い者勝ち！ ※民法第177条
 - 登記をしないと、第三者に権利主張ができない

不動産登記について

- 不動産登記はなぜ必要か？

【事例】

売主Xが買主Aに不動産を売却したが登記をしないままにしていたところ、一か月後、さらに売主Xは買主Bにも不動産を売却して登記名義をBに変えた。

【結論】

この場合、不動産の所有権を取得できるのは**買主B**

買主Aは、売主Xに損害賠償請求することになるが、購入した不動産の所有権は取得できない。

不動産登記について

- 不動産登記はなぜ必要か？

- 所有権などの権利を取得したらきちんと登記する必要がある
- 空き家を売却しようとしたときには、前提となる登記ができていないと、売却ができなくなってしまう

2 相続登記の義務化について

相続登記の義務化はご存知ですか？

- ・ 相続登記の義務化とは？

- 令和6年4月1日～、相続登記が義務化

- 相続（遺贈）によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得を知った日から**3年以内**に相続登記を申請しなければならない

- **正当な理由なく**、義務に違反した場合は**10万円以下の過料**の適用対象になる

※令和6年4月1日より前に相続（遺贈）によって不動産を取得した相続人は、**令和9年3月31日まで**に相続登記をする必要がある

相続登記義務化の背景について

- 義務化の目的は、所有者不明土地の発生予防と利活用
 - 所有者不明土地とは、登記簿を調べてもすぐに所有者を特定できない土地のこと
 - 全国の所有者不明土地の割合は26%（R5時点）
※九州本島の大きさに匹敵
 - 原因の62%が相続登記未了、32%が住所変更登記未了

相続登記の義務化の背景について

- 所有者不明土地の問題を解消するため、各種法改正がおこなわれた
 - 所有者不明土地・建物管理人制度の創設（令和5年4月～）
 - 所在等不明共有者持分取得等制度の創設（令和5年4月～）
 - 相続土地国庫帰属制度の創設（令和5年4月27日～）
 - 相続登記義務化（令和6年4月～）
 - 住所変更登記義務化（令和8年4月～）
 - …

相続登記の進め方①

- おおまかな流れ

- 最初に確認すべき事項

①法定相続人はだれか？ ②相続財産はなにか？ ③遺言書はないか？

- 遺言書がなければ、法定相続人全員で遺産分割協議をおこなう

だれが、どの財産を、どの程度、取得するかを決定する

※遺言書があれば、基本的に遺言書のとおり相続財産を分配する

- 遺産分割協議書などの書類を添付して、相続登記申請をおこなう

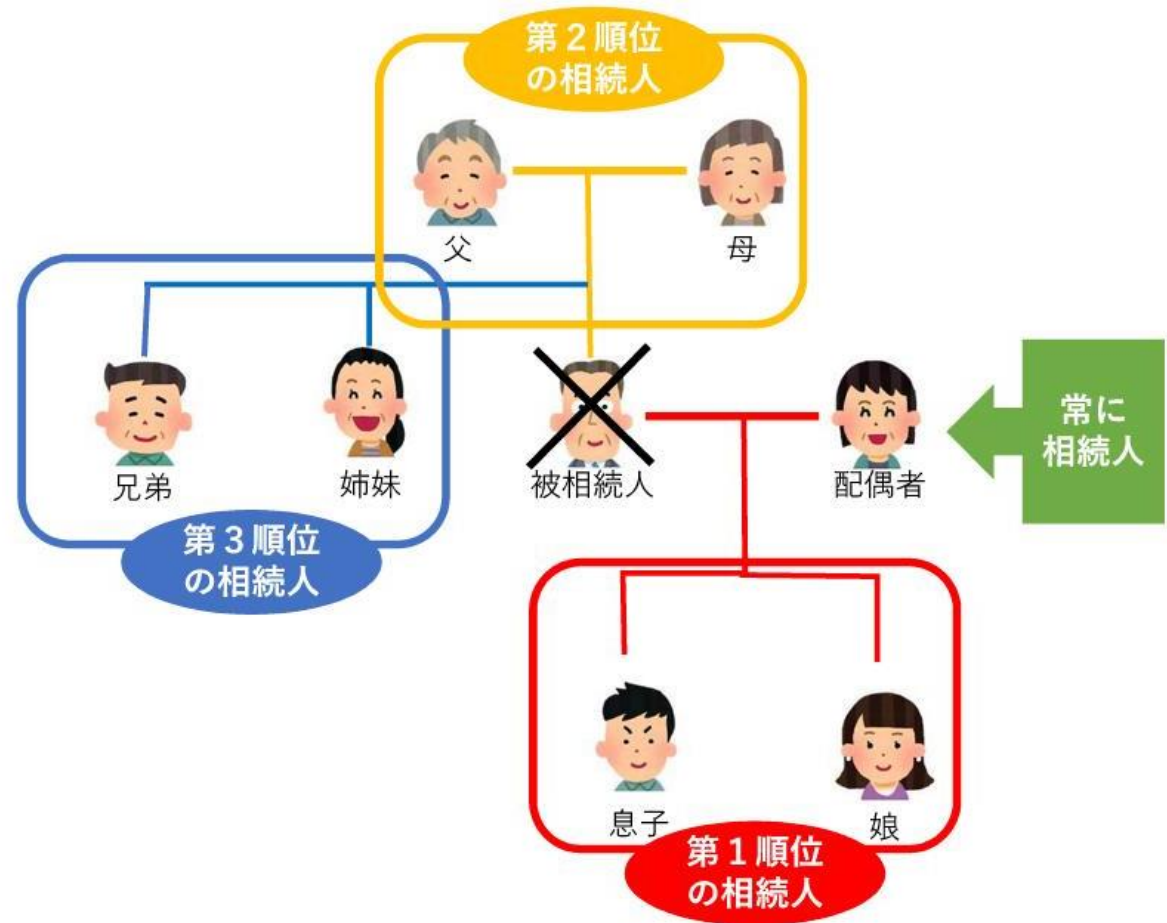
相続登記の進め方②

- 法定相続人の考え方

- 配偶者は常に相続人

- それ以外は民法上の優先順位に従う

- 上位の順位の相続人がいれば、下位の順位の者は相続人にならない



相続登記の進め方③

- 相続登記をおこなうために何を用意する？
 - 遺産分割協議による相続登記申請の場合
 - 作成する書類
 - ①登記申請書 ②遺産分割協議書 ③相続関係説明図
 - 収集する書類 (法定相続情報証明書)
 - ①被相続人：出生から死亡までの戸籍、戸籍の附票
 - ②相続人全員：戸籍、印鑑証明書
 - ③不動産取得者：住民票
 - ④固定資産評価額がわかる書類の写し
 - 収入印紙 ※登録免許税を納付するためのもの

遺産分割協議書がまとまらないときは？

- 過料を回避する手段

- **相続人申告登記**をおこなう

- 戸籍などの書類を提出して、自らが相続人であることを申告する簡易な手続き

- **正当な理由**があれば、過料の適用対象にはならない

- ①数次相続で相続人が極めて多数 ②遺言書の有効性が争われている ③重病等 ④DV被害者等 ⑤経済的困窮

- 家庭裁判所で遺産分割調停を申し立てる

3 所在がわからない共有者がいる場合は？

所在が分からない共有者がいる場合は？①

- 共有者の持分を取得したい場合
 - 所在等不明共有者の持分取得制度を利用できる
 - 所在等がわからない共有者の持分について、裁判所の決定を得て、時価相当額でその持分を取得することができる
 - 申立てが認められる場合には、裁判所の供託命令に従い、持分の時価相当額の金銭を供託する（支払う）必要がある

所在が分からない共有者がいる場合は？②

- 不動産全体を売却したい場合
 - 所在等不明共有者の持分譲渡制度を利用できる
 - 所在等がわからない共有者がいる不動産について、裁判所の決定を得て、不動産全体を売却することができる
 - 申立てが認められる場合には、裁判所の供託命令に従い、持分の時価相当額の金銭を供託する（支払う）必要がある

まとめ

- 相続した不動産は、速やかに相続登記をおこなひましょう
- 社会情勢の変化に伴い、様々な法改正がなされています。これまで対応できなかった問題にも対応できることがあります
- 困った不動産がありましたら、専門家へご相談ください

ご清聴、ありがとうございました

滋賀県司法書士会
司法書士 菅原 信道

