

相続手続 ～名義変更編 不動産①～

今回より名義変更手続シリーズ第2弾、一般的な相続・遺贈による不動産の所有権登記の話になります。

1、不動産の名義変更

国税庁の資料によると、相続財産のうち土地の占める割合は 49.8%だそうです。家屋が 5.5%なので不動産全体で 50%を超えていることになりますね（平成 21 年分の相続税の申告の状況）。一方、持ち家率は約 60%ですので、相続手続としての不動産の名義変更は、ごく一般的なのではないでしょうか。

不動産は文字通り基本的には動かすことは出来ませんので、一見ただけでは誰のものかわかりません。そこで不動産登記をして台帳に所有者を登録することで所有者を明らかにしています。不動産の名義変更はその台帳に載っている名前の書き換えを依頼する作業になります（単に表札を変えれば良い・・・という話ではありません）。

亡くなった人からの名義変更手続としては、相続登記・遺贈登記の 2 つに分かれます。

2、必要書類など

①登記申請書

②登記原因証明情報（※）

③住所証明書

不動産を取得した方の住民票の写し又は戸籍の附票の写し

④固定資産評価証明書

添付が義務付けられているわけではないのですが、登録免許税の計算の基礎になるので、添付を行うのが通常です。所在地の都税事務所（東京都）や市町村の固定資産税課で取得することができます。

（※）難しい言葉ですが、登記原因証明情報とは下記を証明するものをいいます。

I 相続が発生したこと：被相続人の戸籍

II 相続人を特定すること：被相続人が生まれてから亡くなるまでの戸籍

III 相続人が生存していること：相続人の相続開始後に取寄せた戸籍

IV 登記簿に載っているのが被相続人であること：被相続人の住民票（除票）

不動産の登記簿謄本には、所有者の名前と住所が記載されています。通常は住民票（除票）でよいのですが、現在の住所が登記簿と変わっている場合は、登記簿に記載されている住所から現在の住所までの履歴が載っている被相続人の戸籍の附表が必要になります。名前が同じでも同姓同名の人がいるかもしれないので、確かに住所まで同じであることが求められるのですね。

V 取得者を特定するもの：遺産分割協議書（印鑑証明付）・遺言書（自筆の場合は検認済のもの）

（取得原因が特殊な場合にはその他の書類が必要な場合があります）

★権利証は要らないの？

上記必要書類の中に権利証が出てきませんでした。権利証とは、昔は登記済証（登記申請書に登記所の押印が押された書類）、今は登記識別情報のことをいいますが、相続登記ではこれらの書類は不要となります。また、相続登記が完了すれば旧権利証は効力を失います（ただし、その不動産が共有で他の人が所有する部分がある場合は、その部分については登記後も有効ですのでシュレッダーしてはいけません）。



カツオ『昔の権利証みたいに、登記識別情報の紙自体を持っている人ではなく、そこに書かれてある 12 桁の英数字を知っている人が所有者とみなされるんだよ』