

相続手続 ～名義変更編 不動産②～

不動産の名義変更について、前回の続きを見ていきます。



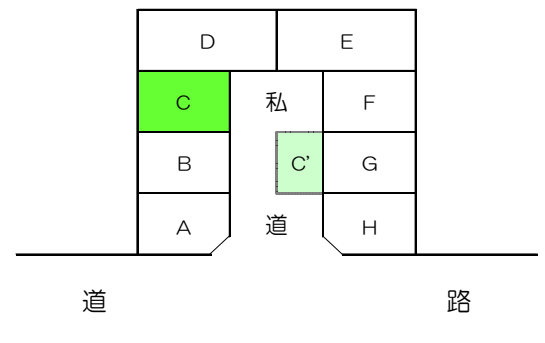
3、一般的な手順

①不動産の棚卸

またか・・・と思われるかもしれませんが、重要な作業です。

まず被相続人がどんな不動産を所有していたのかを調べます。権利証がきちりそろって出てくれば話は早いのですが、たとえ親子間でも自分の親がどこに不動産を持っていたのかわからない場合もあるでしょう。土地・建物を所有している場合には固定資産税を納付していますので、毎年送られてくる固定資産税納税通知書があればだいたいの目星はつきます。

また、例えば【図1】のA～Hのように宅地が開発され、戸建分譲されていることがよくあります。このような場合、Cの家を持っている人は、C'のようにちょっと離れた私道も所有していることが多いのが特徴です（位置指定道路）。このC'のような私道は、固定資産税が非課税となるため納税通知書には記載されません。さらに言えば、固定資産税がかからない程度（市区町村ごとに見て課税標準の合計額が免税点以下）の不動産を所有している場合には、そもそも納税通知書が送られてきません。



【図1】

そのため、ある不動産をお持ちであることがわかった場合には、

周辺に所有している（かもしれない）土地も漏れることがないようにその市区町村で名寄帳を申請します。名寄帳には非課税となっている物件もちゃんと記載されるからです。もし何も資料がなくても、『昔、〇〇に土地を買ったと聞いたことがあるな・・・』という場合はとりあえず名寄帳を申請してみましょう。

②取得者等の決定

復習になりますが、遺言書が見つかった場合、その遺言書が自筆証書でしたらまず家庭裁判所で検認を受ける必要があります。公正証書の場合には、検認は必要ありません。

遺言書には、取得者を指定するために名前・生年月日・住所が記載されていることが多いのですが、その遺言書がずいぶん前に書かれたものである場合、取得者の当時の住所と現在の住所が異なっていることがあります。この場合は、その取得者が確かに同一人物であることを明らかにするために、住所の移動について住民票や戸籍の附票によって証明する必要があります。

遺言書が無い場合には相続人全員で遺産分割協議を行い、各財産の取得者を決定します。遺産分割協議書には決まったフォームはありませんが、登記申請時のトラブルを避けるために登記簿に記載されている通りに所在・地番・地目・地積（家屋の場合は、所在・家屋番号・種類・構造・床面積）等を記載するのが一般的です。

また分割協議は、一度にすべての財産について行わなければならないという決まりはありません。相続税の納税のため、あるいはある不動産が被相続人の借入金の担保となっているため等、一部の不動産についてのみ登記を急ぎたい場面もあると思います。この場合には、とりあえず一部分割としてその不動産についてのみ遺産分割協議を行い、取得者が決まれば登記申請を行うことができます。

ダラオ『CとC'というように離れた場所を持たされるのにはちゃんと意味があるです～。

もし地続きで持っていたら私道部分にも家を建てる悪い人がいるかもしれないからです』

