

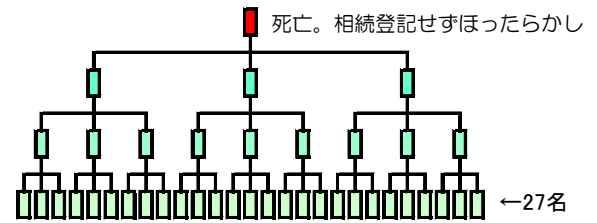
相続手続 ～名義変更編 不動産④～

不動産の名義変更編の最終回、今回は Q&A で見ていきましょう。

4、不動産名義変更手続Q & A

①名義変更手続（相続）は絶対に行わなければいけませんか？

不動産の名義変更手続は絶対に行わなければならないものではありません。しかし名義変更を行わないと、売却等処分することができません。相続登記をしないまま何代も相続が起きてしまった時はいざ名義変更をしようとする際にはたくさんの方の押印が必要になり煩雑な手続が必要になってしまいう場合があります（いわゆるハンコ代を請求されてしまうことも考えられます）。【図1】のように仮に3人兄弟が3代続けば、登場人物は27人になってしまいます。またその不動産を担保にしてお金を借りる場合などは、名義変更を済ませておかなければ融資を受けられません。



【図1】

②名義変更手続（遺贈）は絶対に行わなければいけませんか？

①の他に、特に遺贈で不動産を取得した場合には民法 177 条の規定により権利を失う可能性があります。遺言があるにもかかわらず相続人が自己宛に登記を済ませて譲渡をした場合には、原則としてその譲渡により不動産を取得した者と遺贈された者は先に登記を済ませた方を勝ちとすると決まっているからです。そのため、遺贈により不動産を取得した場合は登記を行った方が良いでしょう。

《民法 177 条》

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

③被相続人が確かに不動産を持っていたはずなのに、不動産に関する書類がいくら探しても出て来ません

その不動産を、被相続人と誰かで共有していることが考えられます。もし、別の誰かがその不動産の筆頭者となっている場合には、毎年の固定資産税の納税通知書はその筆頭者のところへ送られているかも知れません。名寄帳を申請する際も共有であることを伝えないと共有不動産については名寄帳をだしてもらえないことがあります。これは不正利用を防ぐ目的です。また、権利証などの重要な書類も、他の共有者がお持ちかもしれません。

④遺贈だと登録免許税が高いので相続人に遺贈するには相続させるという遺言の方がいいと聞いたけど・・・

前回ご説明しましたが、登録免許税は相続の場合で 0.4%、遺贈の場合で 2%となっています。遺言書の文言としては、『●●の不動産を▲▲に相続させる』でも『●●の不動産を▲▲に遺贈する』でも効果は同じです。平成 15 年 4 月 1 日民二第 1022 号局長通達により、遺贈の場合でも相続人であることの証明（戸籍の添付）をすれば、登録免許税は相続と同じ 0.4%になります。もちろん、相続人以外の人に遺贈するのに『・・・相続させる』と書いたからと言って 0.4%の登録免許税が適用されるということはありませんよ。

⑤名義変更のためにかかった費用は何かに使えませんか？

司法書士に登記を頼めば費用がかかります。また、自分で登記を行ったとしても登録免許税がかかります。これらの費用は、その名義変更をした不動産を譲渡した時の取得費に加算することができます（取得費については NO.48 参照）。このほか、取得後に納付する不動産取得税についても同じ取り扱いになります。

