

相続手続 ～名義変更編 不動産③～

今回も不動産の名義変更の続きです。

③登記申請書の作成・必要書類の収集

登記申請書の書き方・ひな形は法務局のホームページからダウンロードすることが出来ます。最近では登記の仕方を丁寧に解説した本も市販されていますので、素人には絶対にできないというものではないと思います。登記の専門家は司法書士です。司法書士に依頼すれば、戸籍等の収集も代行してくれます（実費+αかかるとは思います）。



④登記申請

添付書類が揃い、登記申請書が完成したらいよいよ登記の申請です。申請先は不動産を管轄する法務局になります（自分の住所地の法務局ではありません）。管轄がわからない場合は法務局のホームページで調べることが出来ます。法務局には相談窓口があるので、自分で申請書を作成した場合にはそこで一度見てもらってから申請（提出）をした方が良いでしょう。

また、原則的に戸籍謄本・住民票・印鑑証明書・遺産分割協議書等の提出書類は戻ってきません。登記用だから戻って来なくてもいいやという場合はともかく、何箇所も登記が必要な場合は原本を返してもらい使い回した方が節約になります。これらを返してもらうためには、申請時に原本還付という手続き（相続人関係図や添付書類のコピーを用意し、『原本と相違ありません』と記名押印して一緒に提出する）を行うこととなります。

⑤登録免許税

相続の場合の登録免許税は固定資産税評価額の0.4%、遺贈の場合は同じく2%を納めることとなっています。すなわち、同じ不動産を相続で取得すると遺贈により取得するのでは登録免許税額が5倍も違うということです。大きいですね。なお、登録免許税は税金ですので自分で申請しても司法書士に任せても同額かかります。（オンライン申請をする場合は異なります）

⑥補正

申請書の記載に不備があった場合や添付書類に不備があった場合に、その不備が簡単に訂正できるものである時は法務局から訂正をするように連絡があります。これを補正といいます。提出書類に不備がなければ特に連絡は来ません。いつまで連絡が来なければ登記が無事完了したのかは、申請時に窓口で確認することができます。申請する時期・管轄する法務局によっても異なりますが、だいたい1週間前後で完了することが多いようです。

⑦登記識別情報の受領

さて、補正の連絡もなく無事登記が完了したら、法務局へ行き登記完了証及び登記識別情報を受領します。登記識別情報とは、オンライン化前のいわゆる権利証に相当するもので非常に重要な書類となります。この登記識別情報は、その不動産を譲渡等する時に必要となりますが、盗難が心配・保管が難しいという場合など、あえて登記識別情報の交付を受けないことも出来ます。



⑧登記簿の取得

登記が完了したら、名義変更された登記簿謄本を取ってみましょう。字が間違っていたなんていうことがあるかもしれません。