

## 不動産登記入門 その1

～ 登記をしないと名義は変わりません～

きりちゃん、こんにちは。今日は相談したいことがあって。

畑さんこんにちは。どんなことでしょうか？

実は私、このたびめでたく結婚することになりました。

それはおめでとうございます！

ありがとう。ただ、彼が関西の人で私も引っ越すものだから、もう家を引っ払おうと思って。一軒家に独り暮らしが長かったから、引っ越しも大変よ。それで、私の父母が亡くなった後も何かとお世話になっていたお隣さんの林さんにその話をしてみたら、ちょうど息子さん一家が引っ越してくるのに家を探していたらしくて、うちを買ってくれるって。

そうですか。実家の売却の話まとまってよかったですね。

うん。それで林さんに、家の登記のこととか、司法書士に手続き頼まなきゃって言われたの。よくわからないのだけど...

不動産登記ってというのは、土地や建物が今どこにあって面積がどれくらいあるかというようなことや、その不動産の所有者が誰か、とか、担保に入っているか、というようなことを、法務局に保管される登記簿に記載して公示するためのものなんです。不動産の履歴書みたいなものですね。不動産を買うのはとてもお金のかかることです。買主さんとしては、売主が所有者としてきちんと登記された人でないと、後から違う人が所有者として名乗り出てくるようなリスクは避けたいですね？それに、買主さんが『自分が所有者です』という登記をするためには、登記された所有者を売主として買主さんと共同で申請しないとイケないし。

ふーん…。じゃあ、そもそも実家の土地と建物の所有者が私だっていう登記をしていないと、私と林さんが売買契約をしても、林さんに売りましたっていう登記ができないってこと？私が小さいときから住んでいる古い家なんだけど、私が所有者になってるかな。

そういうことです。まず、現在、実家の土地と建物が登記簿上どうなっているか確認してみましょう。権利証とか、固定資産税の納税通知書はありますか？

納税通知書ならあるよ。

ちょっと見せてくださいね。これで不動産が特定できるから、インターネットで現在の登記簿の内容が確認できます。(有料)

便利な世の中になったね。

畑さん、どうやらご実家の土地と建物の所有者は、『畑 森一郎』さんになってますよ。

あ、それ、父方のおじいちゃんだわ。

じゃあ、お祖父様が亡くなったときから相続登記をしていないのですね。お祖父様は、いつ亡くなったんですか？遺言書とかはありましたか？

確か昭和60年ごろだったかな。突然に亡くなったので遺言書はなかったと思うわ。

ちなみに、お父様は何人兄弟ですか？

末っ子長男で、姉が2人よ。

…で、伯母様方は、現在お元気ですか？

うん、おかげさまで元気だよ。

…現在皆様どちらにお住まいで？互いに連絡は取られているのでしょうか？

1人は近郊に住んでいてお互い行き来しているし、1人は今東京だけど、電話したり年賀状のやり取りもしてるよ。

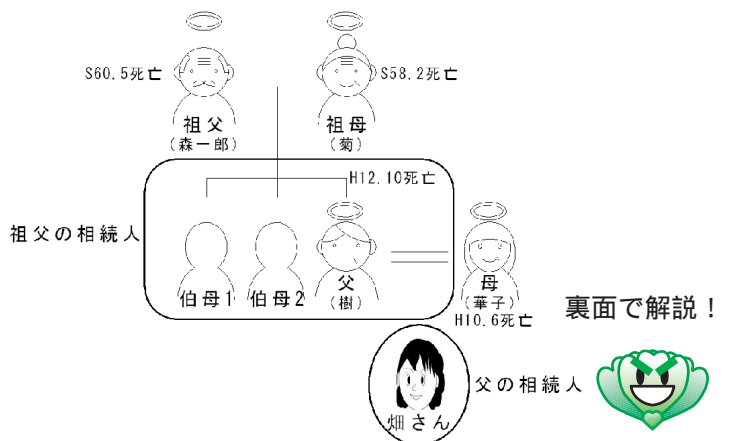
(…よかった)

…？

ああ、すみません。ご実家の土地建物を、林さんに売るためには、まずは畑さんの名義に登記をしないとイケないのです。

固定資産税は私の名前で来ているから、手続きはされているんじゃないの？

残念ながらそれとこれとは別です。相続されたということ登記しなければいけないのですよ。




裏面で解説！

父の相続人



# STEP1


## 家の名義はおじいちゃん 相続人は誰だ？


 亡くなった人（被相続人）の相続人になるのが誰か、というのは、民法という法律に定められています。亡くなった時を「相続発生時」といい、次の順番で決まります。


相続発生時に生存している配偶者

+


子ども。子どもが相続発生時に既に亡くなっていたらその子供  
がいなければ、父母。父母が相続発生時に既に亡くなっていれば祖父母  
も がいなければ兄弟姉妹。兄弟姉妹が相続発生時に既に亡くなっていたらその子供


 おじいちゃんが亡くなったとき、おばあちゃんは既に亡くなっていたわ。


 じゃあ、配偶者はなしなのでお祖父様のお子さんである畑さんのお父さんと伯母さん2名がこの家の相続人ということになります。

 うちの父がもう亡くなってしまったのでどうなるの？まさか家は伯母たちのものになっちゃうの・・・

 いやいや、お父さんの相続人がお祖父様の相続人の立場を引き継ぎます。


 お父さんの相続人ってことは、ええと、配偶者と子供だから、母と私ね？母は父より先に亡くなったわ。うちの家系は男性の方がしぶといみたい。


 亡くなった順番も結構関係あるんですが、お父さんの相続人は、一人っ子の畑さんだけってことになりますね。


 じゃあ、おじいちゃんの相続人は父の相続人である私と、伯母さんたちってこと？じゃあ、林さんに売るのは伯母さんたちにもハンコもらわなくちゃいけないの？


# STEP2


## 相続人みんなで遺産分割協議を！


 お祖父様が亡くなられた後、実家の土地建物は、畑さんのお父さんが引き継いでいたんですね。


 ええ、伯母さんたちも結婚して実家を出ていたから、お父さんが固定資産税を払って、私たち3人で生活していたわ。


 そうすると、実家の土地建物は、お祖父様からお父さんが相続したという内容の遺産分割協議をすることになりますね。遺産分割協議は相続人全員でしなければ有効なりませんので、他に相続人がいないか、お祖父様、お父さんの生まれてから亡くなるまでの戸籍等を確認するんですよ。畑さんから相続の登記の依頼を受けたら、司法書士はそれを調べることが出来ます。遺産分割協議で晴れてお父さんが家を相続し、さらに畑さんがお父さんを単独で相続したので畑さんが登記の所有者になれば、畑さん1人で林さんに家を売って登記することができますよ。

 うちのおじいちゃんの戸籍なんて大変そう。きりちゃんにお願いするわ。じゃあ、私は伯母さん達に家は父が相続したって遺産分割協議に協力してもらえばいいのね。うちは父も私も伯母たちにかわいがられていたから問題ないと思うけど、音信不通だったり、仲が悪かったらどうなってしまうの？

 畑さんの名前に登記をすることが簡単ではなくなってしまいますね。もちろん、林さんにも売れなくなっちゃう。

 ずーっと当たり前に住んでいたし、税金も払っていたから、家を売するのにこんな面倒なことになるとは思ってもみなかったわ。

 こういうことにならないように、相続登記は早い段階でしておくようにして下さいね。

 きりちゃんありがとう！相続登記が終わったら、林さんへの売買の登記もお願いね！

## 中小企業の社長さんの相談に乗ります！ おしらせ

### 事業承継・中小企業相談センターの開設（期間限定）

本年2月から、札幌司法書士会では、「事業承継・中小企業相談センター」を試験的に開設しています。現在、わが国では、会社の経営者の高齢化が進み、事業の承継問題が、差し迫ってきております。

大企業にはない特別な技術やノウハウを保有する中小企業を、次の世代にきちんと引き継いでいかなければ、最悪の場合、廃業やそれに伴う雇用の喪失など、深刻な問題に発展してしまいます。

そこで、企業法務の一端を担う司法書士が、そのつい先延ばしになってしまう事業承継問題の相談に乗り、将来のトラブルを予防するお手伝いをします。また、事業承継問題に限らず、広く中小企業の経営者の皆様の疑問にお答えいたします。

なお、「事業承継・中小企業相談センター」は予約制です。下記の電話番号に連絡し、予約をしてください。

011-272-9035 予約受付時間 月～金 9時～17時

## 編集後記

私ごとですが、私のひいおじいちゃんの持っていた山林の登記が終わってないからハンコくれと、昨年地方の会ったこともない親戚から書類が来ました。私は仕事で慣れていますが、同じく書類を受け取った母は驚愕して、怒っています。「いきなりこんな書類送ってくるなんて！しかも裁判にかけるって脅迫？」お母さん、書類を徐々に送るのは難しいし、知らない人からハンコくって電話来る方がびっくりしないかい？裁判って書いてあるのもよく読むと、脅しではなく、遺産分割調停を裁判所に申し立てるのは大変だからなんとか協力してくれ、ということが書いてます。それでも母のように「驚いて」「怒っちゃう」人は結構多いので、仕事で同じような場合にはとてもとても気を使って連絡をしていただけます。書類を見ると30人位からハンコを集めているそうで、集めている最中にまた相続が発生して大変なことになっていました。今の日本にこうしてハンコをもらえず、亡くなった人の名義のままになっている土地はどれだけあるのだろう・・・。(T.K)