

本当にあった相続事例⑬相続登記

実家を父から相続

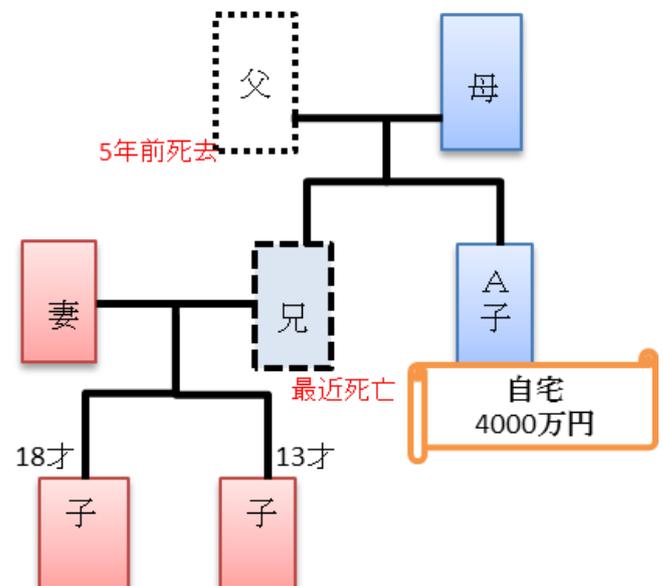
48歳の大学職員のA子さんは、10年前に離婚して都内の実家に戻り、両親と暮らしていました。4歳上の建築士の兄は、結婚して子供が2人いますが、近くの賃貸マンションに暮らしていました。

5年前、A子さんの父が80歳で逝去した時に、父の遺産について母と兄とで相談しました。父の遺産はわずかな金融資産と都内にある戸建の自宅(評価額 4000万円)のみでした。金融資産は母に、そして高齢の母の面倒をA子さんが看る代わりに、自宅はA子さんが所有して住むこととして、兄も納得してくれました。相続税の申告も必要がなく、遺産分割協議書も作成せず、自宅の所有者が父からA子さんに移転したことを相続登記することもしませんでした。

兄の突然死

ところが、昨年、兄が急死したことから事態が変わりました。兄の二人の子供はまだ中高生で、兄の妻はこれからの生活に急に不安を持ちはじめ、A子さんが住んでいる自宅の財産価値に注目したのです。そこでその一部を自分と子供に分けてほしいと要求してきました。

兄の妻および子供2人には、法定相続割合に応じて遺産を受取る権利があります。この場合は急死した兄の法定相続持ちは、父の遺産額の1/4です。(遺留分はその半分の1/8)A子さんは、これから自宅の分割について兄の遺族と協議しなければならないのです。



相続登記を忘れると

この事例では、A子さんが相続登記を済ませて、自宅を自分の名義に変えていたら何の問題も生じませんでした。相続登記は登録免許税がかかり、手続きが面倒と思われるかも知れませんが、怠るとさらに面倒な事態となることもあります。登記を怠ると、まず不動産を売却したり、土地を担保に金融機関から借入を起こしたり、ということがスムーズにいかなくなります。名義を書き換える手続きでは、遺産分割協議書が必要となり、すべての相続人の署名と実印が必要となります。先祖代々の土地の相続登記を怠っていたがために、年月が経てば経つほど親族の範囲が広がり、法定相続人の数が2桁になっていた、なんてこともあります。

また最近では、遠隔地の不動産は、固定資産税や建物管理の負担を避けるため相続を放棄する事例も多いそうです。これが地方の空き家問題の原因ともなっています。

相続登記とは、不動産の所有者が亡くなった場合に、その不動産の登記名義を被相続人(亡くなった方)から相続人へ名義の変更を行なうことをいいます。すなわち、被相続人名義の不動産を、相続人が相続(取得)した場合に、被相続人から相続人に名義変更する手続きです。そして、相続登記は法律上の期限を決められているわけではありません。登録免許税は固定資産評価額の0.4%で、売買による場合の2%よりも低くなっています。