

第3章 空き家を所有することになったら

相続登記をしよう。

親族の死亡等により空き家を相続した場合は、相続人への名義の変更(相続登記)を行いましょ。相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていると売買などで支障となります。きちんと相続登記を済ませておきましょう。

手順① 必要な情報を収集しよう。

- 固定資産全部証明書(名寄帳)等を取得 → 各市町村にて
- 相続人確定のための戸籍を取得 → 本籍地の市町村にて
- 空き家の名義人を調べるための登記事項証明書を取得 → 法務局にて

手順② 相続人全員で話し合いをしよう(遺産分割協議)。

それぞれの相続人には法定相続分があります。遺産分割協議をしない場合、相続人の持分割合により相続登記を行います。遺産分割協議をすることにより、特定の相続人の単独名義や特定の共有名義とすることができます。ただし、遺産分割協議は相続人全員の同意が無ければ無効となりますので注意が必要です。

なお、話し合いがまとまらない場合、家庭裁判所にて遺産分割調停により解決を図る方法もあります。

手順③ 申請書、添付書類を用意の上、法務局へ登記申請をしよう。

ご自身で相続登記をすることが難しい場合、登記の専門家である司法書士に依頼することもできます。

手順④ 法務局の審査を経て、問題無ければ相続登記が完了します。

相続登記が義務化されます

令和6年4月から相続登記が義務化される制度がスタートします。

新しい制度では、正当な理由がないのに、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。

相続はどうなるの？(法定相続について)

基本的な相続の順番は、右図のようになります(法定相続)。

遺産は、まず、第1順位の相続人に相続権があり、子がない、又は相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

遺産分割協議等の手続きを経ないままに相続が何度も繰り返されると、互いに面識がなくなり、調整できない事態も生じかねません。

こうなると調査に相当の時間を要し、手続き費用が高額になってしまいます。

遺産分割協議等により確定した相続人がいる場合は、必ず登記を行うようにしましょう。

