

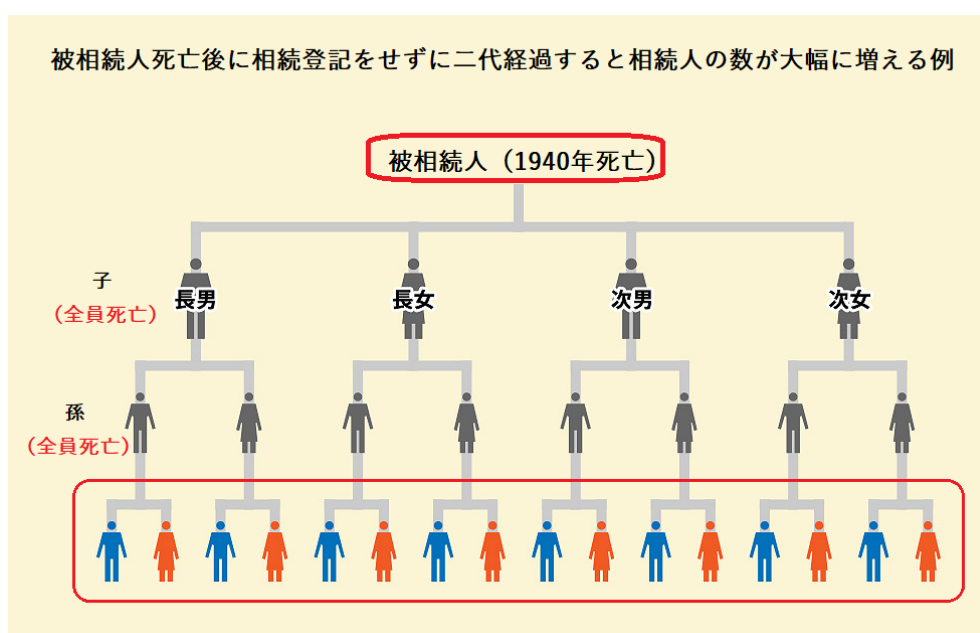
被相続人の死亡により相続が発生した場合の相続登記について

オフィス・アンヨネ

1. 被相続人の死亡

不動産をお持ちの方（被相続人）が亡くなれば、相続人への相続が発生して、不動産の相続登記（所有権移転登記）が必要になります。家族が亡くなり大変な時期ですが、できるだけ速やかに手続きを進めたいものです。

もし、この相続登記をしないでおくと、相続人自身が亡くなったり、その相続人の死亡に伴いその子や孫が相続する「代襲相続」が発生します。そうすると下の図のように、相続登記を行うことが不可能となるようなことが予想されますので、相続発生時の確実な相続登記をお勧めします。



2. 遺言書の有無の確認

被相続人が遺言書を残していれば、その内容にしたがって遺産を分けることとなります。ただし 相続人全員が同意すれば遺言書と違う遺産の分け方も可能です。

3. 戸籍を取得して相続人を特定

戸籍は相続登記の申請時の必要書類としても必要ですが、戸籍の情報から相続人は誰なのかを知らべ、特定します。

戸籍といっても、亡くなった被相続人の出生から死亡までのすべての戸籍を集める必要があるため、戸籍が転々と移っている場合などは結構な労力と時間を要します。また、古い手書きの戸籍からインターネット時代までの戸籍を読み解くのは意外と大変で、時には被相続人が認知をされていて、家族の知らない相続人がいたりなどの、予想もしないことがあったりもします。

ちょっと分からないということがあったら、取得時に法務局の職員に聞いたり、司法書士や行政書士に聞いて相続人を明確にしておきましょう。

4. 相続した不動産を確認

相続した（する）不動産について、相続することが分かっている不動産に加えて、それ以外にあるかもしれない相続不動産の有無、それらの不動産の権利関係をポイントに調べます。

この調査は「名寄帳」と「登記事項証明書」を取得することでできますので、それぞれ書類について簡単に説明しておきます。

（１）名寄帳

市町村役場で取得できるもので、被相続人が所有する不動産の一覧が記載されています。市町村役場で取得できることから、その市町村に存在する不動産しか記載されませんので、不動産のある市町村が特定できない場合には調べるのが難しくなります。

（２）登記事項証明書

法務省の登記業務がコンピューター化される前は、登記簿に記載されている事項の証明として「登記簿謄抄本」が発行されていましたが、現在はこれに代わって登記事項証明書が発行され、全国どこの法務局やインターネットでも取得することができます。

登記事項証明書では、対象となる不動産の面積や所有者の情報が分かります。また、遺産分割協議書の作成等にも使用します。

5. 遺産分割協議書の作成

遺産分割協議は、相続人の全員で話し合っ被相続人の不動産を誰が相続するかを決める話し合いです。相続不動産を共有することもできますが、人はいつか亡くなることやその相続を考慮すると不動産の共有はお勧めできません。できるだけ誰か一人に所有させるのがベストで、他に分けるものがないというような場合以外、不動産を共有するような遺産分割はやめた方がいいと考えます。

この話し合いがまとまれば遺産分割協議書の案文を作成して、相続人全員が実印を押印し、印鑑証明書を添付することで遺産分割協議書が完成します。

6. 相続登記の申請

相続人全員での遺産分割協議が済み、遺産分割協議書などの必要書類が集まれば相続手続きの最終となる登記申請です。

申請先は、登記事項証明書が全国どこの法務局でも取得できるのと異なり、不動産の所在地を管轄する法務局となります。管轄する法務局を調べるには法務省のインターネットサイトで調べられます。

申請方法は、窓口申請、郵送申請、オンライン申請から選択できます。ただ現在オンライン申請をするためには、専用ソフトのダウンロードや電子署名ができる環境が必要となり、司法書士のような登記専門家と法務局との間のやり取りをスムーズに行うものであって、一般の方が使うような申請方法ではありません。少なくとも現状では本人申請で簡単に利用することができない方法なので、一般の方が自分で申請する場合には窓口申請又は郵送申請を選ぶこととなります。

とても簡単に相続登記の必要性とその手続きの流れについてまとめましたが、戸籍の収集や遺産分割協議書の作成、相続登記の申請などについては、事案によってはむずかしい場合もありますので、その際にはお近くの専門家に相談してみてください。