

# まめまめ通信



二〇一四年九月 第二十二号

司法書士高橋大治郎事務所から、耳寄りな情報を発信いたします。

## まめまめ

### 抵当権抹消と相続登記

相続手続のポイント  
(その1)

先日、夫が亡くなりま  
した。

自宅の土地建物は夫名  
義なのですが、住宅ローン  
が残っていて、抵当権が設  
定されています。

今後、名義変更など、ど  
のように進めたらよいので  
しょうか。

相続による不動産の名  
義変更のご相談を受け、  
登記簿を調査して、住宅  
ローンの抵当権が設定さ  
れているのを確認した場  
合、相談者様には、まず

すし、**抵当権は消滅**しま  
す(なお団信に加入して  
いない住宅ローンの場合は、  
相続人が債務を承継す  
ることになります。)。  
消滅した抵当権について  
は、**抹消登記**手続をする  
必要があります。

ここで注意が必要なのは、  
抵当権が消滅する前に、  
抵当物件である不動産の  
所有者に、相続が発生し  
ていることです。

この場合、抵当権抹消  
登記手続の前提で、相続  
による不動産の**所有権移  
転登記(相続登記)**手続  
が必要となります。

遺産分割協議のうえ取  
得者名義に、または、便  
宜的に法定相続分にした  
がって共有名義に相続登  
記をしたうえ、抵当権抹  
消登記手続をすることと  
なります。

金融機関から抹消登記  
関係書類が交付されたと  
きは、**有効期限**のある書  
類もありますので、早め  
に登記手続を進める必要  
があります。

## ちよっぴとひと息

高橋事務所の**社員旅行**  
で、**南紀白浜**に行ってきた  
した。

スタッフの家族を含めて  
総勢二三人の大移動でし  
たが、神姫観光の**ゆとり  
バス**の貸し切りだったので、  
楽チンでした。

初日は梅干し工場で試  
食や試飲をしたあと、**千  
畳敷、三段壁**を観光。

二日目は、**アドベンチャ  
ーワールド**で遊んだあと、  
**とれとれ市場**へ。

天気にも恵まれて、楽しい  
二日間でした。



## 不動産の評価(その1)

不動産の**相続税評価**は、  
一般に、土地は**路線価**  
(倍率地域については、固  
定資産税評価の倍率価  
格)、建物は固定資産税  
評価額を基礎として計算  
します。

路線価に、土地の面積  
を乗じた値が、その土地  
の評価となりますが、相  
続税評価においては、  
様々な基準が定められて  
いて、右の計算結果をその  
まま評価額として使用す  
るのは、相続税の計算に  
おいて不利となります。

**間口が狭い、奥行きが  
長い**など、土地の形状に  
よって評価を補正するこ  
とができますし、**不整形**  
な土地は、その分考慮さ  
れます。

他にも様々な評価基準  
が定められています。

土地の評価を下げるこ  
とは、直接**相続税の節税**  
につながるのです、重要なポ  
イントと言えます。

## 建物合体系登記とは

古い自宅建物の登記についてご相談をいただきました。

古い建物にはよくあることですが、実際現地に行ってみると、広い敷地内で増築を繰り返して、母屋と離れと増築部分が繋がった大きな建物が建っていました。

**登記簿**を調査すると、一筆の土地に建物が二棟、別の建物として、独立した登記がなされています。

増築した部分は**未登記**のままのようです。

相談者様は、遺言書の作成を検討されていて、将来子供が相続手続をする際に困らないようにしたいとのことでした。

**別個独立した建物の間に増築工事を行い、隔壁除去の工事をするなどして、物理的にも機能的にも一つの建物となった場合、建物合体系登記が必要**です。

建物合体系登記がなされると、増築部分を含めた**全体が一つの建物**として登記され、既存の建物の登記記録は抹消されます。

**表題登記**のみされた建物と、所有権の登記がなされた建物の合体では、前者の**所有権保存の登記**を合わせてする必要があります。

また、建物の所有者がそれぞれ異なる場合は、合体後の建物の持分を定めて、**共有**とする必要があります。

大変複雑な手続となりますので、我々専門家のサポートが必須となります。

## 相談会情報

**毎月第3土曜日**、当事務所において、「**相続・遺言休日相談会**」を開催しております(参加費不要)。時間は、午前九時から午後二時までです。



**相続ガイドブックの改訂版が出来ました。**

当事務所発行の、**相続ガイドブック**の改訂版が完成しました!

**平成二十七年の相続税法**改正に対応したほか、大幅な見直しをしております。

仕事の合間をぬって、**コツコツ**と編集作業を重ねたものです。ぜひ、お手にとっていただき、ご活用くださいませ。



**スタッフが増えたので、模様替えをしました。**

八月に中野さん、九月に大江さん(共に司法書士有資格者)が入社し、**スタッフが増えた**ので、事務所のデスクを増やすなど、**模様替え**をしました。

元々あったデスクを少しづつずらして、新しいデスクをねじ込みましたが、**やれば出来る**もので、違和感なく納めることができました。

昨今、相続に関するお問い合わせが増えています。専門**スタッフ**増強で、しっかりとお客様をサポートしたいと思います。



(編集長 高橋克彰)



司法書士・行政書士・土地家屋調査士  
**高橋大治郎事務所**

所在: 姫路市東延末三丁目18番地  
JR 姫路駅から徒歩8分。駐車場有。

お電話でのご相談は、こちら...

フリーダイヤル そうぞく・いごん



**0120-339-150**

お電話お待ちしております。

WEBなら、「**姫路 相続**」で検索。  
**兵庫・姫路 相続遺言相談室**

Facebookページ始めました。

facebook

facebook.com/himeji.sozoku

