

まめまめ通信

二〇一五年三月 第一五号



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

相続人の死亡と相続登記

事例に学ぶ相続登記 (その1)

父(A)が亡くなり、相続登記をしないうちに、先日母(B)が亡くなりました。残った相続人は、私(C)一人だけなのですが、相続登記はどのようにすれば良いのでしょうか。

被相続人Aの相続において、相続人B、C、Dがあり、**遺産分割協議が未了**の内にBが死亡した、というケースがよくあります。この場合、生存当事者

C、Dは、「Aの相続人」並びに「A相続人Bの相続人」という**二つの資格**に基づき、「Cが相続する」内容の**遺産分割協議書**を作成し、一件の申請によりC名義の相続登記が可能です。

しかし、冒頭の事例の場合(被相続人Aの相続人がB、Cで、Bが死亡し、Bの相続人がC一人である場合)は、問題です。

これまでは、一つの事例と同様、Cは「Aの相続人」並びに「A相続人Bの相続人」という二つの資格に基づき、被相続人Aの相続に関する「**遺産分割決定書**」を作成すれば、一件の申請によりC名義の相続登記手続きが出来ます。

しかし神戸地方法務局より、平成二十七年一月、冒頭の事例のような場合、死亡した相続人Bの生前に作成された**遺産分割協議書(印鑑証明書付)**がある場合を除き、AからCへ直接移転する所有権移転登記は受理しない旨、通達がありました。

冒頭の事例の場合、まずA死亡による相続を原因とする、**B・C共有名義への相続登記**、B死亡による相続を原因とする、**B持分全部をCに移転する相続登記**という二件の登記をする必要があります。

相続手続、特に相続登記を含む名義変更手続には期限はありませんが、事案によっては、冒頭の事例のように手続が複雑になったり、余計な費用がかかったりすることがあります。

ご不明な点については、当事務所までお問い合わせください。

ちよつとひと息

二月一日、増位山随願寺の**鬼追い**式に行ってきました。

屋台も出て、大勢の人でにぎわっていました。

七百五十年の歴史を持つ**追儺式**で、寺の本堂で、赤鬼、青鬼、空鬼と、たくさんのお鬼達が、松明をかざし、鳴り物に合わせ踊りを披露します。

儀式のあと、**餅まき(豆まき)**があり、ものすごい取り合いになりました。子連れだったので、なかなか危なかつたのですが、たくさん戦利品(餅と豆)をいただきました。



役員変更登記と住民票等

二月二十七日、**商業登記規則**が改正され、株式会社等の役員の登記手続が変更されました。

主な改正内容は、次のとおりです。

① 設立または就任(再任を除く)による役員変更登記には、**住民票**等、「本人確認証明書」の提出が必要になりました。

② 法務局に印鑑を届け出ている**代表取締役の辞任**の登記には、原則辞任する者の**印鑑証明書**の提出が必要になりました(辞任届に会社実印を押印する場合を除く)。

③ 申出により、**役員の婚姻前の氏**も登記できるようになりました。規則が改正されたばかりで、事案によっては登記手続が混乱すると思いますが、該当する手続を予定されている場合は、事前にご相談いただけると存じます。

借換えと贈与税

住宅ローンの借換えによる抵当権設定登記、抵当権抹消登記の 借換えたしました。

依頼者の自宅不動産は、夫婦共有で、従前の銀行との間で、**連帯債務**による住宅ローンを組まれていました。

妻が現在退職し、収入が無くなったため、借換え時は**夫単独の債務**でローンを組まれるとのことでした。

夫の新たなローンを原資として夫婦の旧債務を返済することとなるため、妻の負担部分の返済については、夫から妻への贈与とみなされ、贈与税の対象となります。

「居住用不動産を取得するため」の夫婦間の金銭の贈与にかかる贈与税については、**二千万円の配偶者控除**が適用される場合がありますが、借換えの場合、「居住用不動産の取得のため」とは言えず、こ

の控除の規定は適用されないものと解されます。

また、妻の負担部分の返済に充てられた額については、**住宅借入金特別控除**（住宅ローン減税）の対象とはなりませんので、注意が必要です。

なお、贈与税の問題に関しては、自宅不動産の**妻の共有持分**を、住宅ローンの負担付で夫に贈与し、その旨の登記手続をすれば、税負担を軽減できる可能性があります。

住宅ローンの借換えについては、金利、諸経費のほか、**税法上の問題**についてもよく確認する必要がありますので、ご注意ください。

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。



コンビニ発行の印鑑証明書はちよつと大変

先日、お客さまから、**コンビニ発行の印鑑証明書**をお預かりしました。

平成二三年から一部の自治体において、**コンビニ**で住民票や印鑑証明書を取得できるようになってます。

市役所発行のそれらと異なり、**専用の用紙**で印刷されたものではないため、登記などの手続で使用するためには、**原本に相違ないか、改竄されていないか**等を、**検証**することが必要となります。

当事務所でもこれに対応するため、**検証用機器**を導入いたしました。該当する証明書の使用をご検討される場合は、事前にご相談いただけましたらと存じます。

おひなさんに、**七五三の着物**を着せました。

おひな祭りに合わせ、**三歳の長女に、七五三の着物**を着せました。

おばあちゃんにせっかく作ってもらった着物ですが、考えてみると、あと何回着せられるのか。

子供の成長は、びつくりするほど早いので、**七歳の七五三**で着せるのは、**まず無理**です。

となると、**着物を着せられる**機会には本当に少ないです。

お正月、おひな祭りなど**ハレの日**には、出来るだけ着せてやりたいものです。



（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

