

まめまめ通信

二〇一四年一月 第八号



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

数次相続と遺産分割

事例に学ぶ遺産分割 (その3)

父が五年前に亡くなった、相続登記手続をしていなかったところ、先日長男が亡くなりました。父の相続人は母(亡父から見れば妻)と亡き長男を含む子三人、長男の相続人は妻と子一人です。父名義の不動産の名義を亡き長男の子に変更するには、どうしたら良いのでしょうか？

事例のように、二つの相続が連続して発生し、権利が順次移転することを

数次相続と呼びます。

数次相続による相続登記手続においては、第一次相続と第二次相続の登記手続を順次行うことが原則です。

しかし先例により、第一次相続が単独相続であつた場合、第一次相続と第二次相続を一括して登記申請することができ

ます。事例の場合、第一次相続の相続人は四名ですの

で、右先例には該当しません。

しかし遺産分割により、第一次相続を単独相続とすれば、右一括登記申請が可能になります。

ただし、第一次相続における相続人の一人である長男が既に亡くなつてい

るので、遺産分割協議に参加することができません。

遺産分割協議は、相続人全員でなければ無効というのが原則です。

しかし、相続人の内に亡くなった者がある場合、**その者の相続人全員が遺産分割協議に参加することにより、第一次相続の遺産分割をすることができ**ます。

事例の場合、長男の妻と子が第一次相続の遺産分割協議に参加し、第一次相続を長男の単独相続とし、第二次相続を長男の子の単独相続とすることとして、その内容の**遺産分割協議書**を作成することにより、一件の登記申請で、亡父名義の不動産を亡き長男の子に名義変更することが可能となります。

当事務所では、数次相続による遺産分割に基づく相続登記手続にも対応しておりますので、気軽にご相談ください。

ちよつとひと息

元日に、和歌山県新宮市の「熊野速玉大社」にお参りしました。

熊野本宮大社、熊野那智大社と並ぶ、**熊野三山**の一つです。

主祭神は、熊野速玉大神と熊野夫須美大神。

孝謙天皇の御世、熊野三山の中でもいち早く、「**熊野権現**」の称号を賜つたこのことです。

有名な神社ですが、それほど混雑していなかったのので、子連れでも安心してお参りができました。



建物滅失登記のススメ

建物を取り壊した際には、**建物滅失登記**の手続をする必要があります。

建物滅失登記をすると、法務局から所在地の市区町村に通知がなされ、翌年から当該建物の**固定資産税が賦課されなくなり**ます。

また、不動産を担保に銀行融資を受ける場合、取壊し済みの建物の登記が残ったままであれば、**審査の障害**になることがあります。

建物滅失登記手続には、解体工事業者の**取壊し証明書**が必要ですが、何年も前に取り壊したので業者が分からない場合、証明できる方の滅失証明書でも対応可能です。

また、建物の所有者が亡くなつている場合は、**相続人**から滅失登記申請をすることになります。

建物滅失登記手続につきましては、当事務所にご相談ください。

忘れた頃に相続税が…

相続税は、相続開始により、誰にでも発生するものではありません。原則的には、遺産の評価額が、相続税の基礎控除額を超える場合に、申告義務が発生します。しかし、相続税制においては、**生命保険金や死亡退職金**といった、法律上遺産とはされない財産も、「みなし相続財産」として課税対象となります。また、**相続開始前三年以内に贈与**があった場合、課税対象となります。さらに注意が必要なのが、「**相続時精算課税**」の適用を受けた贈与があった場合、必ず課税対象になることです。

実際にあった事例ですが、相続人三人が、被相続人の生前に、それぞれ贈与を受けていたところ、そのうちの一人だけ、**相続時精算課税**の選択をして贈与税の申告をしていました。

相続時精算課税の適用を受けた場合、最高二五〇〇万円の**特別控除額**があるため、贈与税の節税にはなりますが、これは必ず相続税申告時に跳ね返ってきます。相続人の内に、相続時精算課税の適用を受けた者があることを知らなかった他の相続人二名は、相続税の申告をしていませんでした。

数年経過後、**税務署より指摘**があり、あわてて相続税の申告をすることになりました。税の過少申告、申告漏れ等には罰則もありますので、注意が必要です。

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、午前十時から午後二時までです。



高橋事務所の忘年会は、家族揃って

一月二八日、高橋事務所の忘年会を、「**中国料理 紅鶴 グランフェスタ店**」で行いました。



野里地区の威徳寺町に本店を置く名店で、グランフェスタオープン時に駅前に出店されました。平成二五年の仕事を納め、大掃除も済んだところで、所員の家族も招待して執り行いました。お店のスタッフが、食材の**真鯛**をおろしたものを持ってきたので、山本さんがつくりピース。

家族揃って年末年始は南紀白浜・勝浦旅行

長女を含め、親子孫の三世代で、年末年始、**南紀白浜、勝浦**に旅行に行ってきました。



前回の旅行の際は、長女がおじいちゃん、おばあちゃんを恋しがって大変でしたが、今回は大丈夫。**アドベンチャーワールド**は、長女も大喜びで、大はしゃぎでした。車で片道約七時間、二泊三日の強行軍でしたが、初詣に行ったり、家族全員でカラオケをしたりと、忙しい年末年始でした。(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

こんなお悩みありませんか？

- ◆トラブル防止に遺言を書きたい。
- ◆不動産の名義変更をしたい。
- ◆借金があり、相続放棄をしたい。
- ◆生前贈与の相談をしたい。

等々、何でも気軽にご相談ください。

