

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

不動産を相続するときの注意事項

— 持分の共有は避け、登記は速やかに —

[1] 「平等」にとらわれず、将来を考えて分割しましょう。

遺産の全てが現預金ならば、1円まできっちり平等に分けることが可能です。現実是不動産、株式など様々なものが混在しています。

遺産のほとんどが自宅の場合、クッキーのように割って分け合うことは不可能です。そこで、平等になるよう**持分で相続し共有**する方法を探ることがあります。この方法を繰り返すと、**一つの不動産を大勢の人で所有**することになります。

不動産をいったん共有名義にすると、**単独名義に変えることは難しく**なります。共有者同士で、持分の贈与をすれば贈与税が、交換や売買をすれば譲渡になり所得税が発生します。また、名義変更の度に不動産取得税や登記費用が必要になります。不要になり処分する際には、全共有者の承諾と実印・印鑑証明書が必要です。

単独で不動産を相続するために、自分の預貯金を利用して他の相続人にお金を渡す「**代償分割**」という方法もあります。**相続後の不動産の所有者は、なるべく単独になるように話し合い、全員が納得できるよう検討**しましょう。

[2] 相続した不動産の登記は、速やかに行いましょう。

父親が亡くなり遺産を調べてみたら、自宅の土地は祖父の名義のままだった という場合があります。このような時、祖父から自分に直接名義変更できれば良いのですが、そう簡単にはいきません。基本的に、祖父 ⇒ 父 ⇒ 自分 の順番で相続による名義変更を行います。

祖父 ⇒ 父 へ相続による名義変更をするためには、祖父の相続人である叔父 叔母の承諾を得なければなりません。叔父 叔母が既に亡くなっている時は、その配偶者や子供である従兄弟全員の同意をとりつけるようになります。全ての人が快諾し協力してくれると良いのですが、多くの人に事情を説明し同意を求めるのは手間ヒマかかることでしょう。また、関係者全員に戸籍謄本や印鑑証明書等を用意してもらう必要があります。

祖父 ⇒ 父 への登記が完了してから、父 ⇒ 自分 への登記手続きを行います。面倒を先送りすると、さらに面倒が増大してしまいます。**不動産を相続した時は、速やかに登記手続きを行い、大切な資産を気持ちよく引き継いでいきましょう。**