

贈与

保険

資産運用

年金

不動産

将来に備えて知っておくべき!

相続とお金の 情報マガジン

4

2023

TOPICS

P2 資産安心コラム

相続した建物が未登記だった!
未登記の建物への対応と
注意点



P3 暮らしとお金の教養講座

物価高や増税。
今だからこそ家計を見直して
不安を解消しよう



P4 相続・贈与の基礎知識

遺産分割協議書では
未登記の建物をどう扱うべき?



数字で見る相続

所有者不明土地は 国土の約22%にも!



近年、所有者不明土地が増加し、社会問題化しています。所有者不明土地とは、不動産登記簿を確認しても所有者がわからない、または所有者がわかってもその所在が不明で連絡がつかない土地のことです。平成29年度の国土交通省の調査で、このような土地の面積の合計は、国土の約22%にも及んでいることが分かりました。

所有者不明土地が生じている原因の1つに、相続の際の名義変更の登記（相続登記）がされていないことがあげられます。現行制度では相続登記は任意で原則として登録免許税が必要なため、登記が放置されがちです。そこで、このような土地の発生を防ぐため、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されることになりました。過去の相続で、相続登記をせずに放置している土地も対象となりますので、確認しておきましょう。

相続した建物が未登記だった！ 未登記の建物への対応と注意点

建物を新築した際には建物の表題登記を申請する義務がありますが、未登記であっても日常的には支障がないため、未登記の建物は意外と多く存在しています。今回は、不動産の登記簿の内容や、未登記の建物のデメリットなどについて解説します。

意外と多い未登記の建物 所有権の立証が困難なことも？

不動産登記は、不動産に対する権利の保全を図り、取引の安全を確保するため登記簿に不動産の物理的状況と権利関係を記録し、その登記事項を公開する制度です。

登記記録は、不動産の所在や床面積などの基本的な情報が記載された『表題部』と、その不動産の所有者の氏名や住所、抵当権についてなどの不動産の権利に関する情報が記載された『権利部』に区分されています。不動産登記法では、新築した建物や未登記の建物（区分所有建物を除く）の所有権を取得した者には、表題部の登記（表題登記）を申請する義務があると定められています。一方、権利部の登記は義務ではありませんが、権利部の登記をすることで登記した権利を第三者に対して主張することができます。『未登記の建物』とは、建物の表題登記が申請されておらず、その登記簿が作成されていない建物のことです。建物が未登記である場合、仮にその建物の所有者であっても、その所有権を争う第三者に対して自分が所有者であると主張・立証することが困難になる可能性があります。

建設後何年も経過した建物は経済的価値が低いことが多く、登記の手間や手数料等の費用が惜しいと考える人も多いでしょう。しかし、未登記の建物にはデメリットもあります。一つは、相続した建物を売却したり賃貸に出したりする際に、手続きをスムーズに進めることができない可能性があります。未登記では建物の所有権を証明することがむずかしいため、そのままでは取引をする相手方は不安になるからです。

相続登記の申請が義務に 建物を相続したら登記の確認を

未登記の建物は、銀行での借入時にも不利になる可能性があります。借入時には建物を担保に提供することがよくありますが、通常は未登記の建物を担保に提供することができません。さらに、前述の通り、建物の所有権を第三者に主張することがむずかしいことから、万が一第三者と建物の所有権の争いになった際にも所有者としての法的根拠を示すことが困難な場合があります。

このように未登記建物を放置しておくことには、さまざまなデメリットがあります。遺産相続にあたって未登記の建物があった場合には、判明し次第その状況を調査し、適切に処理していくことが大切です。また、令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化されます。不動産を相続したらず、その建物が登記されているかを確認し、登記申請を進めていきましょう。



物価高や増税。今だからこそ家計を見直して不安を解消しよう

物価高や増税など、昨今の経済情勢において生活コストが膨らみ、家計を見直そうとしている人も多いでしょう。今回は、家計を見直して適切に管理するには、どのようなことに着目して進めていけばよいのか紹介します。

『家計の見直し』成功の秘訣は何をしたいかを明確にすること

家計を見直すときには、まず何から始めればよいのでしょうか。「旅行にいきたい」「教育費を貯めたい」「漠然と不安」など、家計の見直しを考えるきっかけはさまざまです。まずは、見直すことで何をどうしたいのか、目的をはっきりさせることが大切です。

たとえば、子どもの大学関連の費用として500万円が必要だったとして、大金が必要だからと、漫然と生活費を切り詰めて過ごすよりも、「子どもの高校卒業までに500万円貯めるために、毎月〇円貯金する」と目的を決めて、無駄な出費を節約したほうが目標金額を貯めやすくなります。また、家計の見直しの目的が、「できるだけ労働時間を少なくして、少ない収入で生活できるようにする」であれば、食費を節約することは、目的に合致した行動になり得ます。目的によって取るべき行動が異なってくるため、まずは「何を達成したいか」目的をはっきりさせることが重要なのです。

目的を明確にしたら、次に行うのは家計の現状把握です。『収入』『支出』および『資産』の内容を確認しましょう。この3つが、どのような目的においても把握しておくべき現状にあたります。なお、支出は毎月一定額発生する固定費と変動費に区分することができます。

そして、現状を把握したうえで目的との差を明確にし、どのように目的を達成するかを検討します。このように現状を把握し、目的とのギャップを認識することによってはじめて、支出と収入や資産の内容を点検し、見直すための次のステップへと進むことができます。

現状を把握したら次のステップは支出を減らして資産を増やす

家計見直しの目的が何であるにしろ、無駄な出費をなくして支出を削減する必要が出てくる家庭が多いのではないのでしょうか。支出を削減するには、毎月発生する固定費の見直しから始めましょう。固定費は一度見直して削減できれば、その効果が継続するからです。光熱費や通信費、保険料などは、現状に即した契約内容に見直すことで削減が可能です。

次に検討したいのが資産形成です。低経済成長時代にあって、収入を大きく増やしていくことはむずかしいでしょう。そこで注目したいのが、資産運用による資産形成です。現在、日本政府は個人の資産運用を後押ししており、iDeCoやNISAに対してさまざまな税制優遇策を打ち出しています。令和6年1月1日からはNISAの非課税保有期間を、つみたて投資枠、成長投資枠ともに無期限化するなど、資産形成により有利な環境が整備される予定です。目先の収支にとらわれず、大きく収支の構造を把握したうえで無駄を点検し、資産形成も含めた家計全体の見直しをしていきましょう。



遺産分割協議書では 未登記の建物をどう扱うべき？

現在、未登記の建物は意外と多くありますが、このような建物も相続財産として扱われ、遺産相続にあたっては遺産分割協議書に記載しなければなりません。そこで今回は、遺産分割協議書の作成時に未登記の建物があったらどうすればいいのか、その注意点を解説します。

未登記の建物でも相続するなら 遺産分割協議書への記載は必須

遺産分割協議書には、遺産の分配について相続人全員で話し合い、合意した内容を記載します。そのため、分割協議した遺産が特定できるように正確に記載する必要があります。

遺産分割協議書に建物を記載するには、登記簿の表題部の登記記録（所在、家屋番号、種類、構造、床面積）を記載します。建物が未登記の場合は、市町村から送付されてくる固定資産税納税通知書などに記載されている事項（家屋番号はなく、所在、種類、構造、床面積等）を記載します。

建物が登記されているか確認するには、法務局で登記事項証明書を申請します。証明書が交付されれば、その建物が登記されていると確定できます。あるいは固定資産税納税通知書の建物欄で、『家屋番号』欄が空欄か『未登記』と記載されている場合は未登記である可能性が高いでしょう。

未登記の建物を相続したら 建物の表題登記には図面も必要

未登記の建物を相続したら、未登記の建物の所有権を取得した者に該当するため、表題登記を申請する義務があります。建物の表題登記申請は、その建物の所有権を取得した日から1カ月以内と定められており、これに違反した場合は10万円以下の過料に処せられる可能性があります。表題登記を申請するには、戸籍謄本や遺産分割協議書などの必要書類を添えて、申請書を法務局へ提出します。なお、表題登記の手続きは、建物の所有権を取得した相続人が申請する以外に、費用がかかりますが土地家屋調査士に代理申請を依頼することができます。

表題登記の申請は、定められた様式で作成した建物の図面も必要で、専門的な知識を要します。自分で作成することも不可能ではないかもしれませんが、土地家屋調査士などの専門家に作成を依頼するほうが確実でしょう。