



# プラチナパートナーズ

2024.02.09発行

発行元：有限会社 村建地所 発行責任者：村上則夫  
〒989-1201 柴田郡大河原町大谷字町向135-2  
TEL 0224-53-1130 FAX 0224-52-3824  
ホームページ <https://www.muraken.com>  
メール [info@muraken.com](mailto:info@muraken.com)



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 95.16%  
滞納率 1.69%  
【2024年1月末日現在】

## 住まいの終活①

所有者が亡くなったのに相続登記をしないと、持主がわからず、様々な問題が生じます。このような状態を防ぐため、2024年4月1日から「相続登記義務化」の制度がスタートします。

### 2024年4月1日から 相続登記の申請が義務化

相続によって不動産を取得した相続人は、その不動産の取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請をしなければなりません。これは、4月1日以前に相続を受けた不動産も対象となります。

このため、2024年は司法書士や弁護士、法務局の相談窓口が非常に混みあうことが予想されています。早めにご相談いただくことをお勧めいたします。

### 「所有者不明土地」が全国で増加

これまで相続登記の申請は任意で、申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったため、相続した土地に価値が乏しく、売却も困難な状況だと、費用や手間をかけて登記をする必要性に迫られることはありませんでした。

その結果、登記も見ても現在の所有者がわからない、または判明しても所在不明で連絡がつかない「所有者不明土地」が全国で増加しました。

公共事業や、災害時の復旧・復興事業の一部に所有者不明土地があるため円滑に進まないといった事態も起こり、社会問題となっています。

### 相続登記とは

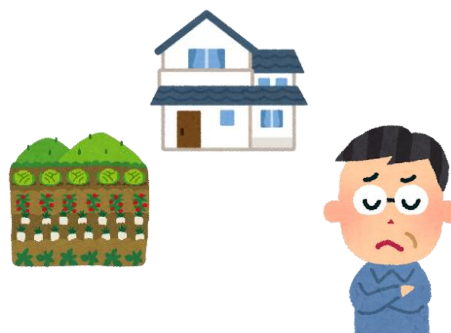
相続した土地・建物について**不動産登記簿の名義**を相続人に変更することを「相続登記」といい、**法務局**に申請します。

法務局は所有権の登記、公示、また登記に関する相談などを行っています。役場や市役所とは別物です。

相続人が単独、または共同で申請し、司法書士や弁護士に委任することもできます。

一般的な流れとして

- ①相続する不動産を特定し、法定相続人を確認する
- ②相続人の間で、亡くなった人の財産をどのように分けるか協議する
- ③その結果を文書にする
- ④相続登記申請書を作り、申請に必要な書類を準備する
- ⑤管轄の法務局に登記申請するとなります。



### 相続土地国庫帰属制度

相続登記義務化に先立ち、相続土地国庫帰属制度が始まっています。相続した利用しない土地を手放す制度ですが、条件があり、負担金も生じます。相続登記義務化、相続土地国庫帰属制度は次号に続きます。



大谷津 敏税理士  
税理士法人  
ユナイテッド・パートナーズ  
仙台青葉事務所 所長

## インボイス制度(その2)

インボイス制度が始まり、もう4カ月になります。一般消費者には全く関係ないことですが、店舗や駐車場を貸している方は少々問題が生じます。

前回、消費税仕組みをお話させて頂きましたが、これを駐車場賃貸しているオーナーさんに置き換えます。1カ月5,500円(消費税500円)で駐車場を貸したとします。オーナーさんは借主から預かった消費税500円を税務署へ納付します。

逆に駐車場を借りている立場ですと、駐車場代5,500円(消費税500円)を支払います。貸主がインボイス発行できない場合は、駐車場代5,500円(消費税0円)となります。

仮に借主が会社だった場合、駐車場代と一緒に支払った消費税は、その会社の納める消費税から控除します。ところが、インボイス発行できない貸主は消費税を預かっていないため、支払った消費税を控除できなくなります。そのため、駐車場代を消費税相当分高く支払うこととなります。

「それじゃインボイス登録をすればいいのでは?」と思いますが、その通りです。では、なぜこのような問題が起きているのでしょうか。インボイスを発行できる事業者は、消費税の課税事業者であり、かつ、税務署に申請をしなければなりません。消費税の免税事業者は、課税事業者にならないとインボイスは発行できません。

支払いをする側が簡易課税制度を選択している場合や免税事業者、一般消費者は関係がございません。次回、免税事業者について、もう少し詳しくお話をさせて頂きたいと思います。

## 応急借上げ住宅とは

ニュースで聞くけど  
これって何?

災害が発生した場合、住宅を失った被災者の住居が早急に確保されるよう、公営ではない民間の賃貸住宅を自治体が借りて供与するのが「応急借上げ住宅」です。東日本大震災の際は「みなし仮設住宅」と呼ばれていました。大河原町でも令和元年東日本台風の際に供与されています。既存の住宅を活用するため、比較的短期で提供可能で、立地・間取りの選択が容易というのが特徴です。その反面、被災地の近くでは物件が使用不能の場合が多く、被災地近くでの提供が困難となっています。

# 弁護士の ちょっと気になるコト

今回は共有状態の建物が賃貸されている場合に生じる問題に触れてみます。

例えば、母親Xが所有していた建物に賃貸借契約が設定され、借主が住んでいる状態のままXが死亡したとします。Xには子Aと子Bがいます。AとBは折り

合いが悪く、Xの遺産全てを法定相続分に応じてわけることとし、当該建物も持分2分の1で共有することになりました。

この状態で、借主について、賃貸借の目的が居住用と定められていたにもかかわらず、事業のために使用している様子が窺われました。Aは賃貸借契約を解除したいと思いましたが、Bは真に事業用で使用されているか否かを確定できないことからもう少し様子を見たいと思っていました。このように、AとBは意見が一致していません。では、AはBの承諾を得ることなく単独で賃貸借契約について解除権を行使することができるのでしょうか。

賃貸借契約の解除は、民法252条1項の「共有物の管理に関する事項」に該当するもの解されており、持分価格の過半数で決定しなければならないとされています。その結果、A単独では持分2分の1にとどまるため、過半数には達しません。そうすると、原則としてA単独で賃貸借契約を解除することはできないという結論になります。

このように、不動産がいったん共有状態になってしまうと、各共有者の権利を尊重することから、様々な制限を受けることがあります。このような状態を未然に防ぐためには、Xが遺言でAかBのいずれかの者に建物の所有権を単独で取得させることが有効です。財産の価値を恒久的に損なわないようにするために今何をすべきか、皆様も考えてみてください。



天野 智之弁護士  
弁護士法人  
天野・小池法律事務所  
仙台弁護士会所属

## 編集後記

能登半島地震で被災された方に、お見舞い申し上げます。日常が壊れるというのは本当につらいものです。そのための備えなのだと改めて見直しました。13年前のことを思い出した方もいらしたのではないのでしょうか。一日でも早く日常が戻りますよう、心よりお祈り申し上げます。