



プラチナパートナーズ

2024.06.10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



村建地所HP



村建地所公式LINE

入居率 92.74%
 滞納率 0.00%
 【2024年5月末日現在】

住まいの終活③

2024年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。
 相続を知った日から3年以内の登記申請が必要になりました。

不動産登記には、書類の準備や手数料などのほか、司法書士に依頼する場合は報酬もかかります。このため売却が難しい土地を相続した場合などは登記せず、所有者不明土地が増えました。その面積を合わせると、九州ほどの大きさになると言われています。

そもそも土地の所有者や相続人の探索が難航し、土地利用の妨げになるという問題は、決して新しいものではありません。所有者不明土地が社会問題として取り上げられるようになったきっかけは、東日本大震災です。防潮堤建設や住民の高台移転の用地に所有者不明土地があり、取得に時間と手間を要しました。登記が明治から手つかずのままのケースでは、数代にわたる関係者の探索、それで相続人が確定できれば相続人の中で遺産分割協議が必要であり、通常の手続きでは早期の着工は困難となりました。そこで東日本大震災復興特別区域法を改正して土地収用手続きの緩和を図りましたが、3年以上が経過していた2014年4月のことでした。



仙台法務局や宮城県司法書士会などは、エンディングノートの活用を呼び掛けています。

円滑な相続登記に向け、エンディングノートを活用し、不動産登記や権利関係を確認、誰に相続させるか、どう処分するかなど、決めておきましょう。

相続人同士の話し合いは、それまで良好な関係であっても、ささいなやり取りでこじれることがあります。相続人に自分の考えを伝えておくことは大切です。公正証書遺言、自筆の遺言書を法務局に預ける「遺言書保管制度」を利用することもよいでしょう。

義務化に合わせ、国は、一定の条件を満たした相続登記の登録免許税を25年3月まで免税にするなど、相続登記を促しています。

死亡届を出して登記完了と勘違いも

「登記制度の大転換」とされる相続登記義務化の背景には、災害からの早期復興があります。

民法改正で、相続などで土地の所有権の取得を知った日から3年以内の登記申請が義務付けられました。正当な理由がないまま登記を怠ると、過料の対象となる場合もあります。義務化以前に相続していた場合も3年以内に相続登記しなければならぬのですが、登記をしたと勘違いしていることがあります。

死亡届を市町村に届け出た際、新たに固定資産税を支払う納税義務者を届け出ますが、これで登記が済んだと思う方が少なくありません。



当てはまる
 場合

専門家に相談を

- ☆相続関係が複雑で、相続人の確定が困難な場合
- ☆連絡が取れない相続人がいる場合
- ☆認知症などで相続人の判断能力が十分でない場合
- ☆相続人間の話し合いがまとまらない場合



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3)

消費税の免税事業者について説明いたします。消費税の免税事業者とは、読んで字のごとく消費税の納付が免除になる事業者のことです。これは、消費税法が施行された際、小規模な事業者が消費税を計算し納付するには事務負担が多くなることから、導入されたものです。小規模な事業者とは、2年前の売り上げが1,000万円(消費税法施行当初は3,000万円)以下の事業者をいいます。

仮に駐車場賃貸しているオーナーさんが、1カ月5,500円(消費税500円)で駐車場を貸すと、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。しかし、免税事業者のオーナーさんはこの500円の納税が免除されます。そのため、もらった消費税500円は収入となります。

それでは、5,500円ではなく5,000円で消費税をもらわなければよいのではという考えもあります。しかし、消費税法では、全ての収入を税込みと判断いたします。そのため、税込み5,000円と判断され4,545円と消費税455円となり、必ず消費税が発生します。法律で決まっていますので、消費税をもらわないことはできません。

免税事業者は、税務署に納めずに消費税をもらって得しているのではないか、という意見もごさいます。しかし、免税事業者も修理代や砂利代などの支払いの際、消費税を支払っています。もらった消費税が全部儲けにはなりません。

インボイスを発行できる事業者は、消費税の課税事業者に限ります。そのため、免税事業者は課税事業者になることが必要です。インボイス登録をすると、消費税の納税と計算事務作業が多くなるため負担が多くなります。インボイス制度は、その人の立場で状況が変わります。ご検討中の方は、国税庁や公正取引委員会のHPにQ&Aがごさいますので、参考にされたいかがでしょうか。

編集後記

能登半島地震では、2~3代前から相続登記されていない家屋が多く、まず相続登記が必要で解体が進まないのだとか。

弁護士の ちょっと気になるコト

前回に引き続き今回も共有物の管理についてお話しさせていただきます。

例えば、父親が単独で所有していた建物が、父親が死亡したことにより相続が発生し、複数の子どもの共有状態となった場合を考えます。このような場合で、遺産分割協議が成立する

までの間、賃料がどうなるか考えてみます。

まず、共有という物権と、賃貸借契約という債権とは区別して考えなければなりません。賃料は賃貸借契約という債権法の問題ですので、物権法としての共有の規定を用いて解決を図ることは適切ではありません。最高裁の判例により、遺産分割協議成立前の賃料については、相続人の相続分に応じて賃料債権が分割されることになり、遺産分割協議成立後は賃貸人の地位を承継する者が賃料債権を取得することとされています。

そのため、賃貸人・相続人側の遺産分割協議が成立するまでの間、賃貸人の1人が他の相続人の同意なく賃借人から賃料「全額」を受け取ることは、他の相続人の権利を侵害することになってしまいます。このことの帰結として、相続人各自が賃借人に対して分割された賃料債権を行使することとなり、例えば父親の相続人として子どもが5人いれば、各自が5分の1ずつの賃料を請求することになります。また、このことの裏返しとして、賃借人は5人の相続人に対してそれぞれ賃料を支払わなければならないこととなります。賃貸人側としては債権の管理が、賃借人としては支払先が複数になりそれぞれ手間がかかってしまいます。

このような状態に対してどうするかというと、相続人間で協議をして、遺産分割協議が成立するまでの間、1人の相続人に賃料收受に関する代理権を与える、という方法があります。これにより、賃貸人側は賃料が全額支払われたのか明確に把握できますし、賃借人側は1人の相続人に対して賃料全額を支払えば義務を果たしたことになります。

稀に、民法の共有の規定にある「保存行為」や「管理行為」という物権の規定に基づいて、相続人の一部の合意により賃料全額の回収ができるのでは?という質問を受けることがあります。しかし、繰り返しになりますが、ここで問題になっているのは共有という物権ではなく、賃貸借という債権になります。そのため、「保存行為」や「管理行為」の規定を根拠に、相続人の一部の者だけで賃料全額を回収することは他人の権利を侵害することになってしまうものと思われます。相続人間の紛争にもつながってしまうおそれがあるため、留意してください。



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