



# 登記

Vol.32

## 「相続登記」に必要な書類について

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

### 「フロッグ」

不動産を所有している登記名義人が死亡した場合、登記簿上、相続を原因とした所有権移転登記、持分全部移転登記(不動産を他者と共有していた場合)を、不動産を管轄している法務局に申請する必要があります。

今回は、「相続登記」を申請する場合に、必要となる書類を紹介します。

まずはもちろん、登記申請書が必要になります。これには、原因を「相続」と記載し、相続が発生した年月日、当該不動産の表示、不動産を譲り受ける相続人の氏名、住所を記載します。相続人が実在していることを証明するために住所証明書、相続人に代わって司法書士などの代理人が登記申請を行う場合には委任状(登記用)、また、登録免許税の算定のために固定資産税評価証明書も必要となります。そして、相続という登記原因が発生したことを証明するために、登記原因証明情報を提出しなくてはなりません。

以下、具体的に説明していきます。

### ◎除籍謄本、戸籍謄本

被相続人の出生から死亡に至るまでの除籍

| 登記申請書       |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 登記の目的       | 所有権移転                             |
| 原因          | 平成〇〇年〇月〇日相続                       |
| 相続人         | (被相続人 ▲▲▲▲▲)                      |
| (申請人)       | 〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地                    |
|             | 持分2分の1 ▲▲▲▲▲ 印                    |
|             | 〇〇市〇〇町〇〇番地(住居表示コード F000000000000) |
|             | 持分4分の1 ▲▲▲▲▲                      |
|             | 〇〇市〇〇町〇〇番地0号                      |
|             | 4分の1 ▲▲▲▲▲                        |
|             | 連絡先の電話番号 03-0000-0000             |
| 平成〇〇年〇月〇日申請 | 〇〇法務局〇〇支店(出場所)                    |
| 課税価格        | 金〇円                               |
| 登録免許税       | 金〇円                               |
| 不動産の表示      |                                   |
| 不動産番号       | 00000000000000                    |
| 所在地         | 〇〇市〇〇町〇〇丁目                        |
| 地番          | 〇〇番                               |
| 地目          | 住宅地                               |
| 地積          | 000.00平方メートル                      |
| 不動産番号       | 00000000000000                    |
| 所在地         | 〇〇市〇〇町〇〇丁目00番地                    |
| 地番          | 00番                               |
| 種類          | 原簿                                |
| 構造          | 木造2階建                             |
| 床面積         | 1階 00.00平方メートル                    |
|             | 2階 00.00平方メートル                    |

謄本(改製原戸籍(過去の戸籍謄本)等)によって、相続人が誰なのかを確定します。相続人に関しては、戸籍謄本が必要です。

### ◎被相続人の除住民票

登記簿上に記載されている者が、被相続人であることを証明するために、本籍地付きの住民票の除票が必要となります。

### ◎遺産分割協議書

相続人全員が遺産分割協議をして、相続登記を申請する場合には、遺産分割協議書が必要です。原則的に、相続人は協議書に実印を押し、印鑑証明書を提出します。もし協議が調わず、家庭裁判所での審判・調停となった場合には、審判書と調停調書も必要です。

### ◎遺言書

被相続人が、不動産の相続についての遺言書を作成していた場合、または、相続分の指定を遺言書で行っていたり、遺産分割の方法を遺言書で定めていた場合は、その遺言書が必要で

### ◎相続放棄申述受理証明書

相続人の中に民法上の相続放棄をした者がいる場合、家庭裁判所が発行する相続放棄申述受理証明書を提出しなくてはなりません。

### ◎特別受益証明書

相続人の中に、被相続人から相続分と同等かそれ以上の生前贈与を受けた者がいる場合、その者には、相続分がないことを証明するため、特別受益証明書を提出する必要があります。

このように、相続登記をするためにはさまざまな書類が必要となりますので、不動産会社の皆さまも知っておいた方が良いでしょう。

# 民事法

Vol.368

弁護士

高津公子

の民事法



## (続)賃料滞納による建物明渡請求 債務名義の取得と強制執行

提出して執行を委任します(国庫予納金は建物一つにつき6〜7万円。地域差あり)。

### 条件付きで強制執行を可能とする和解調書も

「明渡訴訟は、難しい手続きですか?」

賃料不払いは、争点が単純明快なので、決着は早いです。ただし被告は訴訟を提起されると、それまでの態度を一変させ、急遽延滞賃料を完済し「今回は勘弁してほしい」等と食い下がったりします。

「解除の意思表示到達後の支払いで、解除の効力は失われますか?」

失われません。しかし、被告が真摯に反省した様子を見れば、裁判長が和解の意向を尋ねる場合もあります。その場合は、例えば①賃貸借契約の存続を認める、②今後、被告が賃料支払いを2カ月以上怠ったときは催告なく契約を解除することができる、③解除の意思表示があれば被告は原告に対し本件建物を明け渡し、という条件で裁判上の和解を成立させるのも一策です。今回は宥恕して契約を存続させるが、再び滞りしたときは裁判手続きを経ず直ちに明渡しの強制執行ができるという内容の和解調書の作成です。

明渡しの強制執行は2回の手続きとなります。まず催告のために執行官が解錠して建物に入り、内部を点検し次回の断行日(1月経過以内の日)を公示します。断行日は家財が残っていれば撤出させ、執行官が建物の占有を回収した後、建物を引き渡します(民事執行法168条、同条の2)。

### 押さえておきたいキーワード

明渡しの強制執行には「裁判書の債務名義」が必要

〈質問内容〉  
引き続き、マンションの一室を賃貸したYからの質問です。「占有回収は「任意の返還」か、「強制執行」の2択のことですが、今回は「強制執行」の手続きを教えてください」

### 不動産等の非代替物の執行には、裁判書が必要

まず、債務名義(明渡しを命じる判決等の裁判書)の取得が必要です。

Y「当方の契約は公正証書による公正契約なので、債務不履行に対しては強制執行ができる執行約款付きです」

その約款は金銭債務の不履行と限定がありませんね? 公正証書による執行は「金銭の一定の額の支払い、その他代替物や有価証券等の給付の執行」に限定されます。建物明渡しの執行は、確定判決か、それと同等の効力を有するもの(調停調書や和解調書等)の債務名義が必要です(民事執行法21条)。代替物は誤って執行しても挽回が可能ですが、不動産等の非代替物は執行を誤ると原状回復が不可能なため、執行には裁判所が直接作成する裁判書が必要なのです。

### Y「確定判決とは?」

上訴で争うことができなくなった判決です。訴訟は、一番↓控訴審→上告審の三審制で、上訴中には判決は確定しません(上告審は憲法または法令違反を理由とするので通常は二審まで)。従って二審判決が建物明渡しを命じても、その判決が被告に到達した日の翌日から2週間(控訴期間)は待機し、控訴がなければ判決確定証明を取り、一審判決に執行文付与(この判決で執行することができ旨の付記)を求め、付記付判決を執行官に

# 税務

Vol.326

## マイホームの登録免許税について

税理士不動産鑑定士  
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

### 【相談】

「マイホームの購入を考えています。登記の際の登録免許税の特例があると聞いたのですが内容を教えてください」

### 住宅用家屋の軽減税率

新築または取得後1年以内に行う、住宅用家屋の保存登記・移転登記・抵当権設定登記（住宅取得資金の貸付け等に係るもの）については、次表の軽減税率の特例があります。

表1 住宅用家屋の軽減税率の特例（平成25年3月31日まで）

|           |   |
|-----------|---|
| 対象        | 自己居住用住宅   |
| 床面積（登記面積） | 50㎡以上   |
| 中古住宅      | 次のいずれかを満たす中古住宅<br>①築後20年（耐火住宅は25年）以内<br>②新耐震基準に適合するもの |
| 期間        | 新築・取得後1年以内  |
| 添付書類      | 住宅用家屋証明書<br>（家屋所在の市区町村長の証明書）                          |
| 所有権保存登記   | 通常0.4% → 0.15%  |
| 所有権移転登記   | 通常2.0% → 0.3%   |
| 抵当権設定登記   | 通常0.4% → 0.1%   |

この特例は、マイホームだけのものです。貸家（アパート等）は対象ではありません。また、住宅ローンを利用しない場合（退職金等で建築する、あるいは買換え等）には、保存登記をしないでおくことがあります。新築または取得後1年を経過すると軽減税率が適用されなくなります。保存登記は早めに済ませましょう。なお、平成26年3月31日までの間に、新築または取得（未使用のものに限る）した認定長

期優良住宅について、認定を受けて建てられたことを証する書類を添付して登記する場合には、次表の税率が軽減されます。

表2

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| 所有権の保存登記 | 0.4% ↓ 0.1%                |
| 所有権の移転登記 | 2.0% ↓ 0.1%<br>（戸建住宅は0.2%） |

さらに、都市の低炭素化の促進に関する法の施行日（平成24年8月1日現在、施行日は未定）から平成26年3月31日までの間に、新築または取得（未使用のものに限る）した認定低炭素住宅について、認定を受けて建てられたことを証する書類を添付して登記する場合には、次表の税率が軽減されます。

表3

|          |             |
|----------|-------------|
| 所有権の保存登記 | 0.4% ↓ 0.1% |
| 所有権の移転登記 | 2.0% ↓ 0.1% |

### 土地の軽減税率

平成24年4月1日から同25年3月31日までに行われる、土地の所有権移転登記の税率は1.5%（本則は2.0%）に軽減されています。

表4 新築戸建分譲住宅（延50㎡以上）およびその敷地を購入した場合

|            |  |
|------------|--|
| 住宅の所有権移転登記 | 固定資産税評価額<br>×0.3% … 下記以外の住宅<br>×0.2% … 認定長期優良住宅<br>×0.1% … 認定低炭素住宅 |
| 土地の所有権移転登記 | 固定資産税評価額 × 1.5%  |

なお、以上の記述には、司法書士の手数料や表示登記（表題部の作成）の費用は含まれておりません。

## 正しい取引のために

Vol.314

## 保証人の相続人は 保証人死亡後に発生した未払賃料についても 債務を承継するとした事例

（財）不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

貸借人Xは、貸借人Aとの間で賃貸借契約を締結。月額賃料17万6400円、賃貸期間平成12年2月16日～14年2月15日（更新条項あり）を条件とし、平成12年2月15日に本件建物を引き渡しました。

連帯保証人Bは、Xに対し、Aの本件賃貸借契約に基づく一切の債務を連帯して保証する旨を約しましたが、Bは平成19年8月30日に死亡。相続人は、妻であるYおよび兄であるC他であり、Yの法定相続分は4分の3となりました。

その後、XはAに対して、平成21年4月7日付書面で、未払賃料108万円の支払催告をするとともに、同額が払われないときは本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、Aは、平成21年11月2日、本件建物を明け渡しました。そこでXは、Yに対し、連帯保証債務232万5千円（未払賃料および約定損害金の法定相続分4分の3）の履行を求め提訴しました。

### 【解説】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容しました。

(1)主債務の履行を確保するという保証債務の趣旨に照らせば、保証人の死亡により保証債務が当然消滅するとした場合、その趣旨が没却されるのであって、実務においても、保証債務一般の相続性は肯定されているところである。

(2)Yは、責任限度額や保証期間の定めのない連帯保証契約にあつては、保証責任の範囲が極めて広範であることから保証責任は保証人の一身に属する、という判決を引用するが、賃貸借契約における被保証債務として通常想定されるものは、賃料支払債務、賃料相当損害金支払債務、原状回復義務が主であり、保証責任の範囲が無限定で広範であるとは言えない。

(3)Yは、「連帯保証人が欠けるに至った」とときの規定が、連帯保証債務が相続されないことを前提としていると主張するが、この表現が、当然に連帯保証人が死亡した場合を想定しているとは言えない。また、同規定の趣旨は、主債務者に代わり主債務を弁済するに足る資力、信用のある連帯保証人を常に確保するという貸借人の利益を目的としたものというべきである（平成22年1月28日 東京地裁判決）。

### 【総評】

貸借人の保証人の相続人は保証債務を承継し、また相続開始後に生じた債務についても保証債務の責を負うとされており（大審院昭和9年1月30日判決民集13巻103頁）、さらに、更新後の賃貸借契約に基づく債務についても原則として責任を負うとされています（平成9年11月13日 最高裁判決）。本事例は、これらの判例を踏まえて判断されたものであり、実務上参考となるでしょう。

