

●**節税情報に要注意**

平成 27 年 1 月 1 日から相続税が増税されましたが、以後、相続税節減のため、不動産を借金して買うとか、節税目的で保険に入ったほうがいいなどと勧められる方が増えているような気がします。しかし、大都市圏以外で相続税のかかる人はそう多くはありません。また、慌てて節税商品を物色するほど、相続財産に対する相続税負担率は高くないのです(もっとも、負担感には人により違うと思いますが)。例えば、1 億円の資産(負債はないものとします)を法定相続分どおり 3 人(被相続人の妻と子供 2 人)で分けた場合、相続税の負担は、妻は 0 (配偶者の税額軽減を適用)、子供たちはそれぞれ 145 万円ずつとなります。1 億円に対して 290 万円(子供 2 人分)ですから、税額は財産全体の 2.9% です。まずは、素人判断で節税情報に振りまわされないようにして下さい。

ところで、相続税がかからない人でも、必ずしなければならない厄介な手続きがあります。「名義変更」です。相続財産を自分のものにする手続きですが、行わなかったため様々なトラブルがおきているのです。

●**名義変更されない二つの理由**

亡くなった人の名義のまま放置されている不動産は少なくありません。中には 3 代前の祖父母の名前のままというケースもあります。もとより登記は、第三者に自己のものであることをアピール(主張)するための(公示)制度です。でも、その不動産を貸したり売ったりしなければ、そのままにしておいても差し障りはありません。

そのままに放置されている理由の一つは、紛争中のものもありますが、その不動産を自分名義に変更したとしても実益がないことです。

例えば、バブルの時にリゾート地に別荘を建てたとします。子供が小さいうちは年に何回か使ったのですが、子供の手が離れ、自分も歳を取ってくると、車で 3 時間かかる別荘行きが億劫になってきます。購入時から約 30 年経ち、土地の価格も二束三文で取壊し費用が馬鹿にならず、買い手もつかない…、こんな状況で相続が起きると「こんなあっても迷惑、いらぬわ」となって、名義も変えずにそのままになります。

もう一つの理由は、名義変更のための書類を集めるのが煩雑で分かりにくいこと。税負担が発生すれば、「大変だ」となって税理士に相談するのが一般的です。そこで名義変更をしないことによる不利益(貸したり、売却ができない)を説明され、司法書士の紹介を受け、それ相応の費用を払って名義変更を済ませます。

名義変更されないままの、処分できそうもない土地を持っている方は、地方に多くいらっしゃるようです。そして、登記上何も変更されておらず、廃屋を伴う地方の不動産が、じわじわ増える結果となります。

●**煩わしい戸籍等の収集**

専門家に頼らず、相続による不動産の名義変更(登記手続き)をする場合には、まず、相続により不動産を取得する人が、亡くなった人の「相続人としての地位」があるのかを法務局へ示す必要があります。これらの書類を「戸籍関係書類等(戸籍謄本等)」といい、被相続人の出生から死亡まで連続している戸籍(除籍)謄本を揃えなければなりません。本籍の異動がある場合には、本籍があったそれぞれの市区町村から取り寄せることになります。また、相続財産である不動産がいくつかあり、その所在場所がバラバラの場合には、管轄が異なる法務局ごとに、「戸籍等

関係書類等一式」を別々に出す必要があります。さらにややこしいのは、不動産だけではなく、被相続人の預金の払い戻しをする際などは、被相続人の口座のある銀行ごとに提出する必要があるため、「戸籍等関係書類等一式」を何セットも用意しなければなりません。

一方、申請する側だけでなく、書類を受け取って内容を精査する各法務局や銀行でも、相続人の特定作業に悩むことが少なくないのです。

●**戸籍書類に代わる書類**

そこで、以上のような名義変更の煩わしさを解消するため、法務局が「戸籍関係書類等」に代わる「証明文付の法定相続情報の写し」(以下、「写し」という)を発行する新制度が、来年 5 月を目途に導入される予定になっています。

この制度は、まず「相続関係書類等」を相続人に一通だけ用意してもらい、法務局の登記官が内容を確認して「写し」を交付する仕組み。所有者不明の土地問題等を解消する手立てとなる相続登記を促すことが狙いとなっており、あくまで不動産登記法の規則の改正ということです。銀行、証券会社、生命保険会社などの民間企業が「戸籍関係書類等」に代えて、この「写し」を採用するかどうかは任意となっています。ただ、民間の営業競争を考えると、煩雑な手続きよりも簡便なほうが有利なので、採用・普及が進むのではないかと思います。

また、相続税の申告に添付する書類も、その「写し」を代用できれば、納税者の負担を軽減できるので、相続税法の規則の改正が望まれるところです。いずれにしても、この新制度は相続人にとって福音になることは間違いのないと思われます(実は、税理士もホッとしています)。