



平成25年9月10日

Vol. 107

発行所 加来不動産(株)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一
http://www.kaku-f.co.jp/

一時雨が降りつづいておりましたが、久しぶりに青空がでたある朝、外にでてみると、一瞬ですがふわりとキンモクセイの香りがしました。太陽の陽の光もずいぶんとやわらかくなり、空気もひんやりと心地の良い朝でした。なんだかとてもおだやかな時間でした♪

不動産なんでも相談

Q、土地の売却を考えていますが、名義が亡くなった父の名前のままです。このままでの売却は可能でしょうか？

兄妹はわたしと妹の二人です。二人とも県外に住んでいます。北九州市内に実家があります。すでに両親とも亡くなっており今は空家の状態で数年そのままにしております。ところが隣の住民から「息子夫婦に住ませたいので売ってほしい」との連絡がありました。兄妹で話をしたところ、遠方で実家に戻ることもないしこの際売却しよう、ということになりましたが、実家の土地・建物名義は父親のままです。このままの売却は可能でしょうか？

A、基本的にはむずかしいです。

お父様名義から相続人のどちらか、もしくはお二人の共有名義に相続登記してからの売却になります。

(死者名義の登記後半へ)

井料隆彦の感動体験！

お盆休みに妻と出雲大社へ出かけました。今年の出雲大社は、六十年に一度の「平成の大遷宮」が行われる、というニュースを耳にした方も多いと思います。遷宮(せんぐう)とは、簡単にいえば神様が新しい住居にお引っ越しすること、だそうです。実は今年6月の社員旅行で、同じく遷宮(こちらは二十年に一度だそうです)が行われた伊勢神宮を訪れましたので、どうせなら出雲大社にも足を運んでみたいと今回の小旅行を計画しました。夜中の3時に自宅を出発し、途中休憩を取りながら出雲へと車を走らせました。小倉からは片道約5時間の道のりでした。途中で「石見銀山」の看板を目にしましたので、世界遺産を一度目にするのもいいかな、と立ち寄ってみました。銀山跡のツアーは満員、その上目まいがするほどに照りつける日差しにノックアウトされ、「世界遺産見物」はあえなく断念となりました。

お目当ての出雲大社に到着したのはお昼前、相変わらず日差しは強烈でしたが、自然の緑の中にたたずむ様々な建物はとても荘厳で、私たちの心を引き締めてくれたように思います。伝統に支えられた「遷宮」という美しい慣習に立ち会えたことも幸せに思います。今年の暑さはまさに異常としか言いようのないものでしたが、その暑さの中を歩いた境内は、本当に忘れられない思い出となりました。

六十年に一度の出雲大社 大遷宮に行ってきました♪



死者名義の登記後半へ

■不動産売買の前提

不動産を売却する場合は基本的には、現在の所有者名義から購入者の名義に移転登記するのが一般的です。

ですので今回のご相談の場合も、売却する前にはお父様名義からご兄妹のどちらか一方の名義にするか、あるいは兄妹二人の共有名義にするかという話し合いをおこない(遺産分割協議といえます)、相続登記をおこないます。



■相続登記しないと売却できないのか？

相続登記が終わらないと売却できません。

(ここでいう「売却できない」という意味は、お父様名義から直接買主の名義に所有権移転登記はできないということであり、名義がお父様のままでの売却活動は可能ですし、購入希望者があらわれてからの売買契約の締結も可能です。

ただ何度も言いますが最終的にはお父様名義から直接、買主希望者の名義に変更はできません。

どこかの時点でお父様名義から相続人のどなたかに相続登記をしてから購入希望者の名義に移転登記しなければいけません。



■相続登記をしない場合のリスクは？

大まかなリスクは次の四つです。

- ①相続登記が複雑になる(かもしれない)
 - ②売却しづらくなる(かもしれない)
 - ③土地や建物を担保に融資ができない
 - ④他の相続人の債権者から相続持分を差し押さえられるかもしれない
- これら四つのことについて今から説明していきます。

(裏面へ) ↓

