

講座1

相続登記の大切さについて

適正なマンション管理に
大切な事前の相続準備■分譲マンションの円滑な承継
～「2つの老いを緩やかに」～

●管理不全にしない

適切な管理がされない建物・設備は老朽化が加速し、生活環境の質の低下から物件売却を希望する人が増えるようになりますが、そのような物件は売却価格が低下し、人が集まりにくくなるのが懸念されます。管理組合財政が脆弱ですと、諸物価の高騰などで管理費・修繕積立金の値上げが必要になっても合意形成は難しく、住環境の悪化が周辺住民にも悪影響(景観面、安全面)を与えかねず、建物を取り壊さざるを得なくなったとしても、莫大な費用が必要なため合意形成が困難で現実的ではなく、長寿命化に向けた長期修繕計画を策定して建物等の老いの進行を緩やかにすることが望めます。

●区分所有者による対策

適切なマンション管理によって早めに承継者が決定できれば、相続登記が確実になり、管理組合にとって管理費等の滞納などの不測の事態を回避できます。

●管理組合による対策

建物の老いの進行を緩やかにする適切な修繕には、円滑な合意形成、コミュニティ力(住民同士のつながる力)が大切です。

(コミュニティの利点)

1. 総会決議が円滑化
2. 共助体制(防犯・防災力)が強化
3. 若返り(適切な管理によって、次世代に住み継がれる)への期待

外部専門家の活用や管理組合活動の透明化のための情報開示で活性を図りましょう。

早めに司法書士に相談するよう啓蒙することも管理組合にとって大きなメリットにつながります。

■相続の基礎知識

●相続時のトラブル防止

相続では様々なトラブルが発生しやすいので、事前準備が大切です。特に遺族の住居の確保は深刻な問題になりやすく、最近ではリバースモーゲージやリースバックを生前に活用されています。

遺言は相続登記の義務化(2024年4月開始)によって、より一層重要になり、遺言書では、遺言者の家族へのメッセージや希望を伝えるため付言事項(法的効力はない)が相続人間の不要な争いを避ける有効策になっています。



〈講師〉

大阪司法書士会
川田 和子

(かわた かずこ)



大阪司法書士会

沖 健補

(おき けんすけ)



大阪司法書士会

寺谷 英明

(てらたに ひであき)

改正民法では、被相続人の死亡時に被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者が遺産分割や遺言で、「配偶者居住権」が取得できるようになりました。

■相続登記はなぜ大切か

所有者不明(管理組合員不明・不存在)を防止できます。

●高齢単身者の孤独死の事例

亡夫の相続登記が未了のまま、単身生活をしていた妻が孤独死

妻側に親族がおらず、夫側に居た唯一の親族は夫の死亡時に相続登記をしていなかったため相続人になれず、マンションを売ることも管理することもできません。管理組合では登記簿に記載された全員が故人のため管理費未納の状態が続いています。

夫の死亡時に相続登記さえしていれば、管理組合が相続財産清算人の選定を家庭裁判所に求め解決ができた事例です。

相続人の不存在がマンション所有者(管理組合員)の不存在となり、管理費等の未収が増える結果になりました。分譲マンションでは持分の共用部分の物件漏れにも注意が必要です。

●一人一人ができること

相続登記で相続人不存在、所有者不在、管理組合員不存在が解消できます。

相続登記を行わないと過料があります。

事前に、死後事務委任や成年後見、信託の利用も検討しておきましょう。

【最後に】

- マンションの区分所有者は、マンションという共同体の一員(管理組合員)です。他人との関わりをなくすことはできませんので、お互いの状況把握も必要です。
- 登記簿は専有部分だけでなく、集会室、ポンプ室など共用部分も不動産ごとに作られている場合があります。登記簿を通じたマンション管理に努めましょう。