

未登記建物の相続 について

1. 未登記建物とは

多くの不動産は、法務局にその情報が登録されています。

そして、一般的には法務局で登記記録を確認することによってその不動産の内容や所有者が誰であるかを確認することができます。

土地を購入した時、家を建てた時には必ず登記をしますので、登記のない不動産は存在しないように思われています。

しかし、実際に登記されていない不動産は存在しており、そのほとんどが建物です。。

不動産の相続の手続きをする際、登記簿謄本（全部事項証明）と固定資産記載事項証明書を取得して比較すると、その内容が全く異なる場合があります。

そのほとんどが建物登記がされていない場合です。

2. 建物を新築したのに、古い建物の登記が残っている。

以前、古い建物が建っていて登記もされていたが、取り壊し新たに建物を立て直した。

この場合、建物を取り壊し、立て直した段階で古い建物は滅失登記を行って登記簿を閉鎖し、新たに新築建物の登記をするのが原則です。

1項で説明した通り、建て直しなどに関しては、固定資産記載事項証明書では、現地で確認し課税額を決定するので、こちらのほうが現状である場合がほとんどです。

法務局は、現地調査をしないので申請しない限りは、内容を変更することはありません。

これらに気が付くのは、不動産売買や相続手続きの場合に初めて書類を確認し、未登記建物であることが判明するのがほとんどです。

3. 未登記建物も相続財産に含まれる。

実際に、古い建物の登記が残っており、新しい建物が未登記の場合、存続しない古い建物をわざわざ相続登記をするのは、相続登記の費用も無駄で、意味がないものとなります。

しかし、未登記とはいえ新しい建物は存在するので、被相続人の相続財産に変わりはありません。

相続財産に含まれる以上、遺産分割協議の対象となるので、分割する財産の中に未登記不動産も盛り込まなければなりません。

次頁以降に、相続財産中に未登記建物がある場合の、遺産分割協議書に記載する例を示します。

《未登記建物の遺産分割協議書記入例》

【記入例Ⅰ】

第Ⅰ条 下記不動産については、相続人Aが相続する。

〈土地〉

所	在	愛媛県今治市〇〇町〇丁目〇〇番
地	目	宅地
地	積	100.50㎡

〈建物〉

所	在	愛媛県今治市〇〇町〇丁目〇〇番
未登記家屋	建築年	平成15年
種	類	居宅
構	造	木造瓦葺平屋
床	面積	135.05㎡

(未登記建物につき令和3年度固定資産記載事項証明参考)

【記入例2】

*未登記建物のため固定資産記載事項証明に家屋番号記載されていないため、家屋番号に「未登記建物」と記入する例もあります。

第1条 下記不動産については、相続人Aが相続する。

〈土地〉

所在地	愛媛県今治市〇〇町〇丁目〇〇番
地目	宅地
地積	100.50㎡

〈建物〉

所在地	愛媛県今治市〇〇町〇丁目〇〇番
家屋番号	未登記建物
種類	居宅
構造	木造瓦葺平屋
床面積	135.05㎡

(未登記建物につき令和3年度固定資産記載事項証明参考)

固定資産記載事項証明書を見ると以下の内容が記載されています。

(上記証明書は、固定資産税課又は市民課で所得できます。)

《家屋の記載》

① 所在

* 本来所在の下にかっこ書きで家屋番号が記載されていますが未登記のため、記載がありません。

② 登記地目又は用途、現況地目又は構造

* 未登記建物の場合は「現況地目又は構造」の内容となります。

③ 地積、床面積 m^2

* 登記済建物と比較すると異なる場合があります。

④ 屋根・階層

* 登記済建物と比較すると異なる場合があります。

⑤ 建築年

* 登記済建物と比較すると建築年が新しい場合は、本証明書に記載されている家屋の方が新築建物

⑥ 評価額

4. 未登記建物を相続する場合、知っておきべきこと

登記簿には、不動産の物理的な情報を記載している「表題部」と、不動産の権利に関する事項を記載「権利部」に分かれます。

表題部の情報が記載されていないか又は記載されていても古い建物を取り壊し新築した場合、新築建物が記載されていない場合を未登記建物ということになります。

新築建物が未登記の場合、2項で説明した通り、建物を取り壊し、立て直した段階で古い建物は滅失登記を行って登記簿を閉鎖し、新たに新築建物の登記をするのが原則です。

(1) 建物表題登記は誰に依頼するのか

建物表題登記の申請は、建物登記の専門家である「土地家屋調査士」に依頼します。土地家屋調査士は、建物表題登記や境界確定などを行う専門家です。

司法書士も不動産登記を行うため間違えやすいですが、「表示に関する登記」は土地家屋調査士、「権利に関する登記」は司法書士が専門家として登記します。

(2) 建物表題登記をしないとどうなるか

建物表題登記は、取得した日から1カ月以内に行わなければならないという義務があります。（不登記法47条1項）

また、上記の表題登記を怠った者に対し、「10万円以下の過料に処する」と定めています。

しかし、現実には未登記建物は多く存在し、実際に未登記建物のままにしている人が過料にされた事例はほとんど無いようです。

5. 未登記建物及び滅失未登記建物の問題点

(1) 未登記建物の所有権を第三者に対抗できない。

所有権保存登記をしないと、自分がこの建物の所有者であることを、第三者に主張することができません。

未登記建物を売却したいときであっても、買主からすると買った後でも、買主が買い受けた未登記不動産が自分の物だと主張することができません。

そのため、買主が表題登記と所有権保存登記を行わなければ第三者に自分の物であることを主張できません。

(2) 未登記建物を担保に金融機関等から融資を受けられない。

抵当権が表示できない未登記建物を担保に金融機関から融資を受けることはまず不可能となります。

(3) 相続登記ができない

未登記建物を相続する場合、遺産分割協議書に未登記建物として相続することについて、相続人間では有効ですが、未登記建物をそのままでは、相続登記することはできません。

従って、未登記建物の遺産分割の合意は、第三者に対抗することができません。

(4) 旧建物が滅失登記されていないと土地活用ができない

滅失登記をしていないと、登記簿上はその土地に旧建物が存在していることになります。

そのため、土地の売却や新たに新築建物を建てる場合、その土地を活用できない場合があります。

また、新たに建物を新築したい場合、登記簿上は建物が建っていることになっているため、建築許可がおりません。