



01

共有名義の相続登記で注意すべきポイント！

相続登記が義務化の期限を意識するなかで、まずは法定相続分通り相続人全員の共有名義で登記するという選択をされる方が増えています。

手続きとしては簡単ですし、義務も果たせます。ただし、この共有名義という状態には、注意点がいくつもあります。

今回は、その要点を整理します。

02

認知症の親の不動産は売却できる？

施設への入居費用を工面するために、親名義の実家や所有する不動産を売りたいというご相談は少なくありません。

ところが認知症などで判断能力が低下してしまうと、たとえ同居する家族であっても代わりに売ることはできなくなります。

今回は、その理由と実際に取り得る方法、そして元気なうちにできる備えについて整理します。

共有名義の相続登記で注意すべきポイント！

相続登記が義務化の期限を意識するなかで、まずは法定相続分通り相続人全員の共有名義で登記するという選択をされる方が増えています。手続きとしては簡単ですし、義務も果たせます。ただし、この共有名義という状態には、注意点がいくつもあります。今回は、その要点を整理します。

「とりあえず法定相続」は避けましょう

法定相続分による共有の登記は、相続人の一人からでも申請でき、遺産分割協議がまとまらない段階であっても義務を果たすことができます。ただし、その後に遺産分割協議が成立し、法定相続とは異なる内容で不動産を相続することとなった場合には、分割の日から3年以内に、遺産分割による登記を申請する義務が生じます。当然、登記の費用も二度かかることになります。期限への対応だけが目的であれば、より簡便な相続人申告登記という方法をおすすめします。

一人では、売ることも建てることもできません

共有の最も大きな注意点はここにあります。不動産を売却する、建物を取り壊す、大規模な改修を行うといった行為には、共有者全員の同意が必要です。賃貸に出すなどの管理行為も単独では動けません。共有の不動産について、担保に入れることも建て替えることも、共有者の一人が反対しただけで止まってしまいます。

次の相続で、共有者は増えていきます

共有のまま年月が過ぎると、共有者の誰かに相続が発生し、その持分がさらに細かく分かれていく可能性があります。世代を重ねるうちに、面識のない親族や、連絡先の分からない方が共有者に加わることも珍しくありません。所在の分からない共有者がいる場合に、その持分を取得するための制度は設けられましたが、裁判所の手続きが必要となり、時間も費用もかかります。

登記をして終わりではありません

2026年4月1日から、住所や氏名を変更したときの登記も義務となりました。変更の日から2年以内に申請しなければならず、怠った場合には5万円以下の過料の対象となります。これは、共有者一人ひとりに課される義務です。相続登記の際に、あらかじめ検索用情報を申し出しておく「スマート変更登記」を利用しない限り、共有者各々にその負担がついて回りますので、後々のトラブルにつながる可能性もあります。

共有名義での相続登記には、様々なリスクが伴います。共有という形を選択するのであれば、いつまでに、どのように解消するのか。その道筋まで含めて決めておく必要があるでしょう。

認知症の親の不動産は売却できる？

施設への入居費用を工面するために、親名義の実家や所有する不動産を売りたいというご相談は少なくありません。ところが認知症などで判断能力が低下してしまうと、たとえ同居する家族であっても代わりに売することはできなくなります。今回は、その理由と実際に取り得る方法、そして元気なうちにできる備えについて整理します。

判断能力が低下すると売却できなくなる理由

不動産の売買は契約であり、契約を結ぶには内容を理解して判断する力、いわゆる意思能力が必要です。2020年4月に施行された改正民法では、意思能力を欠いた状態で行われた法律行為は無効になることが明文化されました。つまり判断能力を失った後に交わした売買契約は、後から無効として扱われる可能性があります。家族だからという理由で代わりに署名することはできませんし、委任状も本人に判断能力があることが前提です。預金口座が動かせなくなる話と同じように、不動産についても本人の意思が確認できなければ手続きを進めることはできません。

すでに判断能力が低下している場合の手続き

この段階で残されている法的な手段は、成年後見制度の利用です。家庭裁判所へ申立てを行い、選任された成年後見人が本人に代わって売却の手続きを進めます。ただしこの制度は本人の財産を守るためのものであり、家族の都合で自由に売れるわけではありません。本人が住んでいた居住用不動産を処分する際には、家庭裁判所の許可があらためて必要になります。また後見人には親族ではなく専門職が選任されることも多く、一度後見人が就任すると本人が回復するか亡くなるまで続き、その間は報酬も継続して発生します。申立てから売却が完了するまでには相応の期間がかかる点にも注意が必要です。

元気なうちに備えておく方法

判断能力があるうちであれば、選択肢はぐんと広がります。ひとつは家族信託と呼ばれる仕組みで、信頼できる家族に不動産の管理や処分を任せる契約を結んでおくものです。あらかじめ定めた目的の範囲内で、判断能力が低下した後も財産を託された家族が売却を進められます。もうひとつは任意後見契約で、将来支援してくれる人や支援してほしい内容を自分で選んでおく方法です。誰に何をどのように託すかを本人が決められる点が、法定の後見との大きな違いになります。いずれも公正証書の作成など事前の手続きが必要となる場合もありますので、時間に余裕をもって検討することが大切です。

贈与や早めの売却という選択肢

将来使う予定のない不動産であれば、生前贈与や早めの売却を検討する余地もあります。ただし贈与には贈与税や登録免許税などの負担が伴い、売却の場合も譲渡所得税が生じることがあります。住まいを手放す時期が本人の生活に与える影響も含め、家族で早めに話し合っておくことが重要です。

判断能力が低下してからでは、選べる方法は成年後見制度に限られ、時間も費用もかかります。反対に本人が元気であれば、家族信託や任意後見契約など柔軟な備えが可能です。将来の住まいや資産の扱いについて、話ができるうちに家族で相談するとよいでしょう。