

住宅地区改良住宅(公営住宅)の使用権の承継には、民法の相続の規定が適用されるものではないとしたケース

弁護士  
高津公子

ると認められる者を入居させ、管理は

よび賃料額の確認を求めました。

「友人は住宅改良法の市営住宅で母親と同居し長年介護していましたが、昨年母親が亡くなると市から立退きを求められました

「友人は住宅改良法の市営住宅で母親と同居し長年介護していましたが、昨年母親が亡くなると市から立退きを求められました。使用権は相続できないのですか？」

◎入居者死亡による使用権の承継等の要件は厳格

住宅地区改良法（以下、法）は不良住宅が密集する地区環境改善を図り文化的な生活を営む住宅の集団的建設を促進する法律で、施行者は市町村または都道府県です。地区内の不良住宅を除却して改良住宅を建設し、事業の施行で住宅を失った者のうち、改良住宅に入居を希望しがつ住宅に困窮す

K市は平成20年1月、Aに改良事業の施行者として本件改良住宅を賃貸して引き渡しました。Aの子Bは、平成22年5月頃からAを介護するため本件建物に同居しましたが、K市に条例に基づく同居の承認を申請しませんでした。Aは平成25年9月に死亡。平成27年7月、BやAの相続人らがAの遺産分割を協議。Bが本件建物の使用権を取得する協議が成立したため、BはK市に対し、遺産分割協議により本件建物の使用権を母親Aから相続承継したと主張し、本件建物の使用権お

死亡による使用権の承継等の要件については、公営住宅よりも厳格です。最近の事例で説明しましょう。

K市は条例に基づき死亡時同居者が限定で引き続き居住の承認を受けることが承継の条件であるところ、Bはこれを経ていないとしてBの主張を拒否しました。

ちなみに公営住宅の使用権の相続に関する前記平成2年判決は、指導的判例です。公営住宅は低額所得者に対する低廉な家賃で住宅を賃貸し福祉の増進に寄与する制度で、住宅に困窮しない相続人に対する賃貸は想定外なのです。

改良住宅に入居させるべき者について  
改良事業で失つた者全てについて無条件  
に入居を認めるものではない」と判  
示しました(最高裁小平成29年12月21日判決  
最高裁ホームページ)。





知っておきたい

# 登記の仕組み

## 所有権抹消登記と更正登記

相馬登記司法・調査士事務所(監修 相馬計二)

担当司法書士 樋口 雅文

**【プロローグ】**  
 甲から乙と丙が売買により不動産の所有権を取得し、乙と丙の2人名義で登記をすべきところ、誤ってこの単有名義で所有権移転登記がなされた場合、実体に合わせて登記を訂正する必要があります。

この場合、どのような登記をするのか、またその手続きのやり方について考えてみましょう。

### ○所有権更正登記

所有権に関する登記の一部が当初から実体と食い違っていた場合に、それを訂正する登記を所有権の更正登記といいます。所有権の登記を乙と丙の共同名義に訂正するには、乙と丙だけで申請することはできません。前所有者

は、乙・丙に所有権移転登記をすべきところ、その登記義務を果たしていないところから、甲は、登記義務者となります。

また、乙は乙と丙との共有に訂正することで持分が減ることから、乙も登記義務者となります。丙は、持分を取得することから登記権利者となります。このように、甲と乙が登記義務者、丙が登記権利者となり、3人の共同で登記申請をすることになります。この場合の手続に必要となる書類としては、甲、乙の権利証もしくは登記識別情報通知、印鑑証明書の他、丙の住民票です。

乙、丙の共有であることには間違いないのでですが、持分を間違えて登記をした場合、例えば、乙が3分の1、丙が3分の2を取得したにもかかわらず、乙・丙が2分の1ずつ登記されたケースで、これを実体に直す更正登記を申請するには、持分が増える丙が登記権利者、乙が登記義務者となります。持分のみを更正するケースでは、前所有者たる甲は、登記義務者なりません。

**○まとめ**

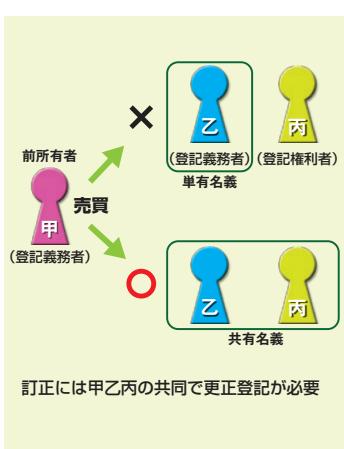
実体と食い違った登記がなされた場合、当事者はその登記を実体に合わせる必要があります。その場合、更正登記をすべきか、抹消登記をすべきか、また登記申請人が誰になるのかを考え必要があります。

ためには、前に述べた更正を申請することはできません。所有権の更正ができるのは、登記の前後を通じて形式的に登記の同一性が認められる場合でなければなりません。この場合は、丙への所有権移転登記を抹消した後、乙への移転登記をしなければなりません。

この抹消登記により前所有者たる甲は、丙への移転登記が抹消されることで所有権を回復するため登記権利者となり、丙は、所有権の登記が抹消されることから、登記義務者となります。必要書類は、丙の権利証もしくは登記識別情報通知、印鑑証明書です。

この事例とは逆に、乙が単独で取得したにもかかわらず、誤って乙と丙の共同で登記がなされていた場合はどうでしょうか？ こちらのケースでも同じく乙への登記義務を果たしていないことから、前所有者たる甲が登記義務者と

乙と登記すべきところを、丙としてしまった場合、登記を実体に合わせる



### ○所有権抹消登記

乙と登記すべきところを、丙としてしまった場合、登記を実体に合わせる

# 不動産に関する 税金の改正について（その1）

税理士・不動産鑑定士

千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出 真

今回より、平成30年度税制改正のうち、不動産に関するものについて解説します。

※なお、下記の内容は昨年12月22日に

閣議決定された「平成30年度税制改正大綱」によるものであり、各法案の成立過程において変更が生じた場合、後日このコーナーでお知らせします。

## ◎所得税・法人税

### (1)所得控除・青色申告特別控除（平成32年分以後の所得税に適用）

給与所得控除額と公的年金等控除額は、一律10万円引下げ・上限額の引下げ等が行われます。なお、基礎控除額は高額所得者（合計所得金額2400万円超）を除き、48万円（現行・38万円）になります。また、青色申告特別控除額は55万円（現行・65万円）になります。ただし、一定の要件（e.g. T a xによる期限内申告）を満たす場

合は65万円のままであります。

(2)次の特例措置（居住用財産を譲渡した場合）の適用期限が、平成31年12月31日まで2年延長されます。

①居住用財産の買替え等の場合の譲渡損失の繰越控除等  
②特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等  
③特定の居住用財産の買替えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

(3)投資法人に係る課税の特例において、投資法人の支払配当等の額が配当可能利益の額を超えていることとする要件の配当可能利益の額は、その投資法人が納付した外国法人税額等の控除後の額とされます。

## ◎相続税

### (1)小規模宅地等の評価減の見直し（平成30年4月1日以後の相続等に適用）

①特定居住用宅地等の特例の対象者（持ち家に居住していない者の範囲）から、次のいずれかの者が除外されます。

a.相続開始前3年以内に、3親等内の親族またはその者と特別の関係のある法人が所有する、国内にある家

b.相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

の要件に適合すれば認められます（平成30年1月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、同年4月1日以後に買替資産を取得する場合に適用）。

の要件に適合すれば認められます（平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等も除かれません）。

②介護医療院に入所して亡くなった被相続人が、入所まで居住の用に供していた家屋の敷地である宅地等を、特例の対象とします。

③三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地について、営農継続要件を終身（現行・20年）とします。

④特例農地等の範囲に、特定生産緑地である農地等および三大都市圏の特定市内の田園住居地域内の農地を加えます。

⑤特定生産緑地の指定を受けなかつた（または指定の期限の延長がされなかつた）生産緑地については、すでに適用を受けている納税猶予は継続されま

す。

ただし、いずれの要件も満たさない非耐火既存住宅を取得した場合も、その取得期限までに改修等を行つて前記