## 掲載内容


**第1章 はじめに**

1 相続に関する不動産登記の法規定は
2 相続した不動産の管理に際して生じ得る問題と法改正は
3 相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度とは

**第2章 共有者をめぐる相談**

4 共有状態にある不動産を相続したため売却しようとしたが、登記名義上の共有者が既に死亡していたときは
5 不動産を賃貸しようとしたら、相続時に共有者となった人の行方が分からなくなっていたときは
6 相続した不動産を改築しようとしたら、共有者が認知症になっていたときは
7 未成年の子と自分が、相続した不動産を売却するために遺産分割をしたいときは
8 共有状態の不動産の維持管理に関する費用を被相続人が全額支払い、他の共有者が支払っていないときは
9 相続した不動産が曾祖父名義であるときは
10 相続開始後遺産分割前に固定資産税等を支払うときは
11 共有不動産を単独で使用する共有者に使用料を請求したいときは
12 共有土地を相続した後、共有状態を解消するために共有持分の売却をしたいときは
13 共有者の一人に相続が生じた場合に、共有関係を解消するときは
14 自宅を共有していた被相続人が多額の負債を抱えて亡くなったため、相続放棄するときは
15 共有不動産の収益が適正に分配されているか確認し、収益の適正な分配請求をしたいときは
16 共有土地を売却したいが、土地上の建物を有する共有者が売却に同意しないときは

**第3章 現況をめぐる相談**

17 相続した不動産に土壌汚染の可能性があるときは
18 相続した土地が埋蔵文化財包蔵地であることが発覚したときは
19 オフィスビルを相続したら、再建築不可物件であることが判明したときは
20 相続した不動産が既存不適格建築物であることが判明したときは
21 違反建築物であることが判明した不動産を相続した後、売却したいときは
22 未分割遺産である不動産について倒壊等の危険があるときは
23 賃貸アパートを相続して数年後に、事故物件であることが判明したときは
24 自宅の駐車場として利用していた土地が、公図上は市所有の道路であることが判明したときは
25 相続した土地が農地であったときは
26 相続財産である土地上にお墓があるときは
27 借地権を相続したことにより、地主から譲渡承諾料を支払ってほしいと言われたときは

**第4章 隣地をめぐる相談**

28 相続した不動産に境界標がなく、隣地との境界がわからないときは
29 相続した不動産を第三者に売却したいが、隣地所有者が境界確認に同意してくれないときは
30 倒壊の危険がある古いブロック塀を改修する必要があるが、ブロック塀の所有者が分からないときは
31 相続した土地を売却しようと考えているが、同土地上にかなり古い擁壁・ブロック塀があるときは
32 隣地所有者から、相続した不動産のブロック塀が境界を越境しているとして移動を求められたときは
33 隣地の竹木の枝が境界線を越えて相続した不動産に当たっているときは
34 相続した土地が無道路地であるときは
35 相続した土地の一部を隣地所有者が私道として通行していたときは
36 被相続人が長年にわたり隣地の一部を通路として通行していたが、通行地役権の登記がないときは
37 相続した土地にガス・水道等のライフラインを引き込むために導管等のインフラ設備を隣地に設置するときは
38 相続した建物や塀が老朽化し近隣へ被害を及ぼしかねないときは
39 相続した土地を隣人が長年利用していたときは
40 隣地建物が相続した土地の境界線ぎりぎりに立っているときは
41 隣地の建物に建築基準法等違反が認められ、相続した建物の日照を害しているときは
42 相続した別荘地に建物を建てようとしたら、隣地所有者から眺望を害するとして建築に反対されたときは

**第5章 登記をめぐる相談**

43 相続した不動産が未登記建物だったときは
44 相続した土地に住宅が建っているのに登記地目が「畑」となっていたときは
45 被相続人が過去に増築した部分が未登記であったときは
46 相続財産である主たる建物と附属建物をそれぞれ別の相続人が取得したいときは
47 相続した不動産に買戻特約の登記がされているときは
48 相続した不動産に古い抵当権登記が残っているときは
49 過去に遺産分割協議が成立したが登記に反映されていないときは
50 遺言によって遺贈された不動産について、遺言書の記載に誤りがあったときは
51 遺言作成時には建築中又は建築開始前であった建物を相続させる内容の遺言があったときは
52 限定承認をしたときは

**第6章 その他**

53 遺留分が侵害されているときは
54 遺言によって「相続させる」とされた不動産について、取得を希望しないときは
55 遺産分割を終えて登記もしたが、その後新たに不動産が見つかったときは
56 相続税の算定に当たり、相続した宅地の利用価値が著しく低下しているときは
57 相続した不動産の路線価と実勢の取引価格が大きく違うときは


内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。


新日本法規出版株式会社

本社 総轄本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市原町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号

(2022.9)51002371

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。


相続後に見つかった各種の不都合への対応を提示！

令和3年民法・不動産登記法改正対応

# 「問題不動産」相続後の実務

## ー共有・現況・隣地等をめぐる法律・登記・税務ー


共編 関哉 直人（弁護士・不動産鑑定士）
野口 彩子（弁護士）

◆相続した不動産自体に問題があるため、その管理・処分に不都合があるケースを豊富に取り上げています。

◆共有・相隣関係の民法改正等、近時の重要な法改正を踏まえて解説しています。

◆相続と不動産の問題に詳しい弁護士、司法書士、税理士が実務経験に基づき執筆しています。

A5判・総頁324頁
定価4,290円（本体3,900円） 送料460円


0120-089-339 受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）
WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp
詳細はコチラ!

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!
〈電子版〉
定価 3,960円（本体3,600円）

総合法令情報企業として社会に貢献 新日本法規出版

内容見本〔A5判縮小〕





## ５　不動産を賃貸しようとしたら、相続時に共有者となった人の行方が分からなくなっていたときは

**Q**　母が亡くなり、私と兄は、母の所有していた賃貸マンションを2分の1ずつ相続しました。私は、引き続きそのマンションを賃貸し、空室については新しく入居者を募集したいと考えています。もっとも、兄は、数年前に、アメリカで起業すると言って渡米したまま、一度も帰ってきておらず、音信不通です。兄がどこに住んでいるのかも分からず、電話をかけても出てくれないので、兄の意見を確認することもできません。私だけで、母のマンションを賃貸することはできないでしょうか。

**A**　相談者の共有持分は過半数に満たないため、令和3年改正前の民法が適用される事案では、賃貸が共有物の管理行為・変更行為のいずれに該当する場合も、相談者のみでマンションの新規賃貸をすることはできません。

しかし、令和3年改正民法により、裁判所の決定を得れば、行方不明者以外の共有者の持分価格を基準に管理行為及び変更行為ができるようになりました。行方不明者の共有持分を除けば相談者の共有持分割合は100％になりますので、令和3年改正民法が適用される場合は、相談者のみで、管理行為だけでなく、変更行為に該当する長期賃貸をすることも可能です。

### 解　説

#### 1　令和3年改正前民法

共有物の賃貸は、原則として共有物の管理行為に該当し、共有者の



#### 2　相続人の相続財産保存義務

令和3年改正前の民法940条1項は「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。」と規定していたものの、全員が相続放棄をして相続人が不存在となる場合には誰が管理義務を負うのか、相続財産を把握していない場合にも管理義務を負うのか、例えば遠隔地の不動産についても管理義務を負うのか、といった解釈上の疑問点がありました。

改正民法では940条1項を「相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第952条第1項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。」と改め、相続財産の占有者に対してのみ相続財産の「保存」義務を課すこととし、かつ、相続人又は相続財産法人に当該財産を引き渡して占有を移転した時にその義務が終了することも明確にしました。

これによって、相続人が占有していない不動産がある場合、全員相続放棄してしまうと誰も相続財産の保存義務を負わないこととなります。そこで、管理不全不動産が第三者に害悪を及ぼす場合には、改正民法で新たに設けられた所有者不明土地建物の管理制度や管理不全土地建物の管理制度、又は改正された相続財産管理制度を活用して対応することが想定されます（Ｑ２参照）。

本事例の相談者は、相続放棄も検討しているようであるところ、相



## 22　未分割遺産である不動産について倒壊等の危険があるときは

**Q**　父母が亡くなり自宅兼工場を兄と2人で相続しました。法定相続分は各2分の1です。築年数が古く、工場部分はトタン板で覆われているのですが、トタン板が剥がれそうな状況です。台風などにより屋根やトタン板が飛ばされて近くの家を傷付けたり通行人に怪我をさせてしまわないか不安です。このような場合、不動産の管理をどのように進めていけばよいでしょうか。また、管理が難しそうなので相続放棄をすることも考えています。

**A**　相続人が複数いる場合、相続開始から遺産分割までの間、全ての遺産は法定相続分に応じた各相続人の共有状態となります。遺産の管理について、保存行為は各相続人が単独で行うことができますが、管理行為は法定相続分の持分価格の過半数の同意により行います。



って、相続放棄をする場合は、速やかに兄に対し相続放棄をしたことを告げ、建物の危険性についても告知した上、鍵を渡して占有を兄に引き継ぐといった行動をとっておくことが必要です。また、兄も相続放棄をする意向である場合は、次順位の相続人に占有を引き継ぐ必要があります。

**Advice**

相続人全員が相続放棄をし、次順位の相続人が不存在となる場合は、相続財産を占有している相続放棄者は、保存義務をいつまでも負うこととなりかねません。

そこで、相続財産を占有している相続人は、民法952条1項に基づき相続財産の清算人（令和3年改正前民法では相続財産管理人）選任の申立てを行い、相続財産の占有を引き継ぐことが必要です。

本事例のように、老朽化が進み第三者へ損害を与える危険が高い不動産を相続したような場合、相続放棄をするか否かの判断に際しては、他の相続人の動向にも留意しつつ、速やかに相続財産の清算人選任の申立てを行う必要がある場合があることも踏まえて検討することが重要となります。



## 47　相続した不動産に買戻特約の登記がされているときは

**Q**　先日父が亡くなり、私が父名義のマンションを相続することになりましたが、相続登記を申請しようとしたところ、前所有者名義の買戻特約の登記が残っていました。今後このマンションを売却しようと考えていますが、買戻特約の登記が残ったままだと売却できないと言われました。どのようにすればよいでしょうか。

**A**　買戻特約には買戻しの期間が登記されています。この期間が満了していれば買戻特約の抹消登記を申請して売却することができますし、期間が満了していなければ期間満了まで待ってから買戻特約の抹消登記を申請して売却することになります。抹消登記の申請方法は、買戻特約の日からの経過年数等によって異なりますが、いずれの場合でも買戻特約の抹消登記に先行して相続人への相続登記が必要となります。



年改正後不動産登記法70条2項の新設により、「登記された買戻しの期間が満了している場合において、相当の調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が判明しないときは、その者の所在が知れないものとみなして、同項〔不登70①〕の規定を適用する。」とされました。この法務省令で定める方法については、「登記記録上の住所における住民票の登録の有無やその住所を本籍地とする戸籍や戸籍の附票の有無、その住所に宛てた郵便物の到達の有無等を調査し、転居先が判明するのであればこれを追跡して調査すれば足りるものとし、このような調査を行っていれば、現実に現地を訪れての調査までしなくともよい」（補足説明206頁、部会資料35　4頁）とされ、申立ての要件が緩和されました。

### 税務上の留意点

買戻特約の登記を抹消し、不動産を売却した場合には、譲渡所得について所得税が課されることになります。

譲渡所得の金額は収入金額から取得費及び譲渡費用を控除して計算されますが（所税33③）、相続により取得した不動産を売却する場合の譲渡所得の計算については、相続人がその資産を引き続き所有していたものとみなして、取得費は被相続人による取得価額をそのまま引き継いで計算されます（一定の場合を除きます。）（所税60①）。

また、相続により取得した不動産をその相続があった日の翌日から相続税申告書の提出期限の翌日以後3年以内に譲渡した場合には、相続税額のうち譲渡した不動産に対応して計算した金額を譲渡所得の計