

# 経営者のための法律相談Q&A その63

## 数世代前の不動産相続

### 1 相続登記の義務化

前回、不動産登記法の改正により、相続登記の義務化が定められたことをご紹介しましたが、そこで述べたとおり、この義務は、法律改正以前に発生した古い相続もすべて対象になります。

皆様のなかでも、祖父母や曾祖父母の名義のままになっている土地や建物があるという方がいらっしゃるかと思いますし、特に山林や畑などはそのままになりがちです。

しかし、いざ相続登記をするとなっても、数代にわたると相続人が多数かつ複雑になりますし、面識の無い親族も増えており、すんなり手続が進まないことも多いのが実情です。

### 2 遺産分割協議

それではこのような場合にはどうすればいいのでしょうか。

確かに、以前ご紹介したとおり、今回の改正で相続人申告登記という手続が新設されましたので、「相続登記義務」を果たすだけであれば、これによって「申し出をした相続人の氏名等を登記簿に付記」することで、義務違反は免れることができます。

しかし、このままだと結局その不動

産が誰のものか決まらないままですの  
で、むしろ何かあったとき（倒壊など）  
に対処を求められやすくなってしまっ  
というだけで、気持ち悪さが残ります。

時間が経てば経つほど相続人の数や  
複雑さは増すばかりですので、やはり  
この機会に名義を整理しておいた方が  
有益なのは確かです。

そのための方法としては、「当該不  
動産を取得したい」場合には、まずは  
相続人の調査を行って相続関係図を作  
成し、他の相続人の方々に遺産分割・  
相続登記に必要な書類を送って署名・  
押印をお願いすることが考えられます。

これで全員に届けていただけたら円  
滑に手続が進むのですが、応じていた  
だけない人がいる場合、または、そも  
そも相続人の数が多すぎて整理が難し  
い場合には、裁判手続の活用を検討す  
ることになります。

遺産分割調停・審判という家庭裁判  
所の手続を活用すれば、相続人の数が  
多数であっても、無視をする人がいた  
としても最終的には結論を定めてもら  
うことができますので、方法としてみ  
ると確実な方法です。

ただし、この方法を取る場合には、

「遺産分割に反対、または、無視をす  
る人」に対しては、その相続分を買い  
取るという考え方で進めることになり  
ますので、お金の支払が発生します。

相手方から特に根拠のある反論がな  
ければ、「固定資産税評価」を基準に  
相続分の価値を算定するのが一般的で  
はありますが、少なくとも、固定資産  
税評価額の相続分相当額のお金は支払  
わなければならぬことを覚悟する必  
要があります。

これに弁護士費用や裁判費用なども  
かかりますので、「そもそも費用対効  
果から価値がないために放置していた  
不動産」の場合には、想定外の支出を  
要することが多いため、この点につい  
てしっかりと確認して、どうするか検  
討すべきということになります。

ただ、費用支出を許容できるのであ  
れば、自身が当該不動産を取得するた  
めに方法は存在するという事です。

### 3 他者に取得させることは困難

それでは、自身が当該不動産を取得  
するのではなく、「誰か、または、特  
定の人に取得してもらいたい」場合に  
は方法はあるのでしょうか。

結論からいえば、「話し合いで解決  
できる場合には可能だが、話し合いが  
できない場合には極めて困難」です。

話し合いができれば裁判手続を  
検討せざるを得ませんが、前述した「遺  
産分割に反対、または、無視をする人」

がいても強制的に手続を進められるの  
は買取という手段が使えるからであっ  
て、他者に押し付けることは難しいの  
が現実です。

そのため、手段としては一旦自身が  
買い取るかたちで名義を整理したうえ  
で、売却や譲渡による処分を檢せざる  
を得ません。

このように相続の状況や不動産の取  
得に関する要望に応じて、取れる手段  
や結論が異なってきますし、不動産登  
記であることから最終的には司法書士  
の先生のご協力も必要になりますので、  
早めに専門家に相談して方法や費用を  
確認し、整理しておくことが有益です。

（本稿担当 加藤之拓）



弁護士法人あすか 東広島事務所

〒739-0025

東広島市西条中央7丁目三番三五号

東広島商工会議所会館3階

☎49317100 ☎49317101

弁護士 福田浩・今田健太郎・上榎裕章・谷脇裕子

加藤之拓・鈴木謙治・中岡正薫・中江詩織

大橋真人・中田拓也