特集

不動産承継における法務上の留意点

弁護士：吉田 渉

目次

1　はじめに……46
2　不動産承継をめぐる問題と事前準備…46
（1）　相続手続の概要……46
（2）　相続人間での問題……47
（3）　第三者との問題……50
（4）　不動産承継の事前準備……51
3　平成30年・令和３年民法改正等と不動産承継……52
（1）　配偶者居住権の運用……52
（2）　配偶者に対する居住用不動産の贈与等の問題……54
（3）　共有に関する制度改正……54
（4）　相続土地国庫帰属制度の開始……55
（5）　相続登記の義務化……57
4　おわりに……58

ポイント

① 不動産承継においては、不動産の帰属が決まらない事態や、共有名義となることに伴うリスクを避けることが重要である。そのためには、遺言によって、不動産を含む全ての特定財産の帰属先を明確にすることや、不動産を単独名義で承継させることが望ましい。また、平成30年民法改正で導入された配偶者居住権等にも留意する必要がある。

② 不動産の相続を契機として、賃借人や隣接地所有者等の第三者との紛争が顕在化するおそれがある。そのため、賃貸借契約書が散逸・未作成である賃貸不動産や、境界未確定の土地等があれば、極力早期に対応することが望ましい。

③ 所有者不明土地問題への対応として、令和３年民法改正等により、共有に関する制度改正、相続土地国庫帰属制度の導入、相続登記の義務化が行われた。所有者不明土地の発生防止には、相続開始前の早期対応が重要である。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

1　はじめに

不動産承継においては、相続財産の帰属をめぐる相続人間での問題のほか、賃借人、隣接地所有者、さらには遺産分割後の共有持分の譲受人などの第三者との問題を考慮する必要がある。また、近年、配偶者に先立たれた高齢者の生活保障の問題や、所有者不明土地問題等の表面化を踏まえて、平成30年・令和３年に相次いで重要な法改正が行われており、これらの法改正を意識した対応が求められる。

そこで、本稿では、不動産承継をめぐる問題を取り上げた上で、相続開始前に求められる準備について解説するとともに、平成30年・令和３年民法改正等の関係箇所を概観し、不動産承継における法務上の留意点について解説する。

2　不動産承継をめぐる問題と事前準備

(1)　相続手続の概要

不動産承継は、相続の場面で重要であることに加え、生前贈与等においてもその後の相続への影響を考慮する必要があるため、以下では相続手続の概要について簡潔に説明する。

相続においては、有効な遺言があれば、その内容に従って遺産の帰属を決めることになるため、まずは遺言の有無を確認することが先決となる。

遺言の方式のうち一般に用いられているのは、公正証書遺言と自筆証書遺言の２種類である。公正証書遺言は、公証人が遺言者の口授を記述して作成し、公証役場で保管される。これに対し、自筆証書遺言は、遺言者が自書・押印して作成し、保管先を決めておく必要があるが、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」（以下「遺言書保管法」という。）による遺言書保管制度を利用することもできる。

被相続人が公正証書遺言や遺言書保管制度を利用しておらず、遺言書の保管者もいない場合には、相続人は、生前の被相続人から伝え聞いた内容等を基に、心当たりのある場所を探すなどして遺言の有無を確認するほかない。また、遺言書の保管者が相続開始の事実を知った際や相続人が相続開始後に遺言を発見した際には、遅滞なく家庭裁判所で検認手続を受けなければならない（民法1004①）。

これに対し、公正証書遺言については、相続人が公証役場に申出をすれば、遺言検索システムを通じて、公正証書遺言の有無及び保管先に関する情報を得ることができる[*1]。

また、自筆証書遺言については、被相続人が遺言書保管制度を利用していれば、遺言書保管官が被相続人の死亡の事実を確認した際に、被相続人が遺言書保管時に指定した相続人（最大３名）に対して、遺言書が保管されている旨の通知が行われる（遺言書保管事務取扱手続準則19①、35①）。相続人は、法務局において遺言書の閲覧や遺言書情報証明書の交付を請求することができ、相続人による遺言書の閲覧や証明書の交付が行われた際には、他の相続人に対しても、遺言書が保管されている旨の通知

*1　日本公証人連合会ウェブサイトＱ＆Ａ　https://www.koshonin.gr.jp/notary/ow02/２-q23
（令和６年８月19日閲覧）

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

が行われる（遺言書保管法９）。なお、自筆証書遺言の場合、遺言が民法968条所定の方式要件を充たさないことにより無効となったり、不動産について登記簿上の所在や地番等の記載を欠くため登記申請に支障が生じたりするなどのリスクがあることには注意を要する。

公正証書遺言や遺言書保管制度を利用している場合には、家庭裁判所での検認手続は不要である（民法1004②、遺言書保管法11）。

遺言がない場合や、遺言があっても全ての特定財産の帰属先まで定められていない場合（遺言の対象に含まれていない財産が存在する場合、割合的包括遺贈の場合、遺産分割方法の指定が抽象的なものにとどまっている場合等）には、遺産分割によって特定財産の帰属先を決定する必要がある。

遺産分割は共同相続人全員の協議によって行うが（民法907①）、協議が調わないとき又は協議をすることができないときは、家庭裁判所に遺産分割を請求することができる（民法907②本文）。この場合、相続人は、まず家庭裁判所に遺産分割調停を申し立てる必要がある（家事事件手続法244、257①）。調停は共同相続人が調停委員を介して合意を目指す手続であり、調停が成立しなければ、審判手続に移行する（同法272④、別表第２第12項）。審判手続では、裁判官が当事者からの提出書類等に基づいて審判を行う。

⑵　相続人間での問題

遺産分割においては、共同相続人全員の合意があれば相続分と異なる分割も可能であるが、審判では各共同相続人の具体的相続分に応じた分割になるため、具体的相続分の算定が争いになることが多い。

具体的相続分とは、法定相続分又は指定相続分に、相続人の特別受益及び寄与分を考慮して調整した相続分のことを指す。

特別受益とは、相続人が被相続人から「遺贈を受け、又は婚姻若しくは養子縁組のため若しくは生計の資本として贈与を受けた」場合の利益のことである（民法903①）。

具体的相続分の算定における特別受益の調整を「特別受益の持戻し」という。特別受益の持戻しの方法は、被相続人の相続開始時における保有財産の価額に贈与の価額を加えたものを相続財産とみなした上で、法定相続分又は指定相続分から遺贈又は贈与の価額を控除するというものである。

被相続人は、意思表示によって、特別受益の持戻しを免除することができる（民法903③）。

寄与分とは、相続人が「被相続人の事業に関する労務の提供又は財産上の給付、被相続人の療養看護その他の方法により被相続人の財産の維持又は増加について特別の寄与をした」場合に特別に認められる相続財産の取り分のことをいう（民法904の２①）。

寄与分がある場合、相続財産の額から寄与分の額を控除したものを相続財産とみなした上で、寄与行為者の相続分に寄与分の額を加算する。

なお、特別受益の加算及び寄与分の控除をした後の財産の価額を「みなし相続財産」ということがあるが、ここでいう「みなし相続財産」は、相続税法上の「みなし相続財産」とは範囲が異なる。例えば、相

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

続税法上、被相続人が保険料を負担した死亡保険金は相続又は遺贈により取得した財産とみなされる（相法３①一）が、具体的相続分の算定上、死亡保険金は原則として特別受益に該当しないと解されている[*2]。また、相続税の生前贈与加算の対象は相続開始前７年以内である（相法19①）が、遺産分割では特別受益及び寄与分の発生時期に限定は設けられておらず（ただし、後記３(3)のとおり、相続開始から10年経過後に特別受益、寄与分を主張することは制限される。）、遺留分では相続開始前10年以内の特別受益が持戻し計算の対象となる（民法1044①、③）。

具体例として、被相続人の遺産総額が１億円で、債務・遺言はなく、相続人が配偶者Ａと子Ｂ及びＣの計３名で、Ｂに2,000万円の生前贈与による特別受益、Ｃに500万円の寄与分があった場合を考える。この場合、各共同相続人の具体的相続分は、Ａが5,750万円、Ｂが875万円、Ｃが3,375万円となる（下表参照）。

【みなし相続財産（民法 903①、904 の 2①）の額】

１億円＋2,000 万円（B の特別受益）－500 万円（C の寄与分）＝1 億 1,500 万円

【各相続人の具体的相続分】

配偶者 A：1 億 1,500 万円×1/2（法定相続分）＝**5,750 万円**

子 B：1 億 1,500 万円×1/4（法定相続分）－2,000 万円（特別受益）＝**875 万円**

子 C：1 億 1,500 万円×1/4（法定相続分）＋500 万円（寄与分）＝**3,375 万円**

もっとも、寄与分（特に療養看護や扶養による寄与分）については、家庭裁判所における認定が非常に厳しく、たとえ寄与分が認められたとしても低額にとどまる[*3]。そのため、遺産分割における寄与分のプレゼンスは必ずしも大きいとはいえない。

これに対し、特別受益については、生計の資本としての贈与の有無等が、遺産分割における中心的な争点となることが多い。

生計の資本としての贈与とは、住宅購入資金等のように、一般に受贈者の生活の基盤に資する贈与を指す概念であり、法形式上は贈与に該当しなくとも、被相続人から相続人に対する無償での経済的利益の提供があれば、特別受益に該当する可能性がある[*4]。他方で、被相続人による贈与等であっても、被相続人の財産状態に照らして、夫婦の生活保持義務や親族の扶養義務の範囲にとどまるものであれば、特別受益には該当しない[*5]。

また、特別受益の持戻し免除の意思表示については、黙示であってもよいとされており、裁判実務上、被相続人が明示的な意思表示をしていなかったとしても、遺言の文言や生前の行為から、黙示的な意思表示の有無を推認することが広く行われてい

＊2　最高裁平成16年10月29日決定（民集58巻７号1979頁）
＊3　潮見佳男『詳解相続法〔第２版〕』（弘文堂　2022年）264頁
＊4　潮見佳男編『新注釈民法⑲相続⑴〔第２版〕』（有斐閣　2023年）316～317頁［本山敦執筆担当］
＊5　潮見・前出＊3、243頁

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

る[*6]。

そのため、生計の資本としての贈与に関しては、贈与の事実の有無そのものや、それが生活保持義務・扶養義務の範囲にとどまるものであるか否かが争われることが多く、それとともに、特別受益の持戻し免除の意思表示の有無が争われることもある。

なお、不動産承継との関係では、不動産の使用貸借が特別受益と認定される場合がある。例えば、子が親から無償で借り受けた土地にアパートを建築して賃貸していたところ、親の相続における遺留分の算定に当たって、土地の更地価格の15パーセントに相当する特別受益が認定された事例がある[*7]。ただし、この事例は、被相続人が、遺言により、土地を無償で使用していた相続人とは別の相続人に当該土地を取得させたために特別受益の持戻しの問題が発生したものであり、これとは異なり、土地を無償で使用していた相続人が当該土地を単独で取得した場合には、その評価額が使用借権の分だけ下がるため、事実上、特別受益の持戻しの問題は生じないと考えられる。また、建物の無償使用については、特別受益に該当しないという見解[*8]が一般的であると思われる。

相続分の算定に当たっては、不動産価格の評価も問題となることが多い。

不動産価格については、実勢価格（時価）のほかに、公的機関による評価額である公示価格、相続税評価額（路線価）及び固定資産税評価額を合わせた「一物四価」や、さらに基準地標準価格も加えた「一物五価」と称されているように、複数の評価基準が存在しているところ、遺産分割協議においては、不動産価格が低い物件であれば路線価や固定資産税評価額を基に合意に至ることもあるものの、地価の高い都市部ではそのような事例は少なく、実勢価格の目安として不動産業者の査定等を用いることが多いと思われる。また、裁判実務上、調停手続における合意形成のための参考資料として前述の公的機関による評価額が用いられることはあるものの、審判手続では鑑定により算定された時価によるべきものとされている[*9]。ただし、実際には、鑑定を実施すると共同相続人に鑑定費用の負担が発生するため、審判手続でも、共同相続人が前述の資料等を参考に算定・合意した評価額を用いることが多いと思われる。

さらに、遺産分割の結果、各共同相続人が不動産を共有名義で取得した場合には、不動産の使用等をめぐって紛争が生じるおそれがある。共有物の変更には共有者全員の同意が必要であり（民法251①）、共有物の管理には持分価格の過半数による決定が必要である（民法252①）。そのため、２人の相続人が持分を２分の１ずつ取得した場合には、両者の意見が対立すると、共有物の変更も管理もできない状態に陥ってしまう。ただし、建物の修繕等の「保存行為」は各共有者単独でも可能である（民法252⑤）。

このほか、近年特に表面化している問題

＊6　潮見編・前出＊４、322頁［本山］
＊7　東京高裁平成16年４月21日判決（家庭裁判月報57巻４号83頁）
＊8　片岡武＝管野眞一編著『第４版　家庭裁判所における遺産分割・遺留分の実務』（日本加除出版　2021年）260～261頁
＊9　井上繁規『〔三訂版〕遺産分割の理論と審理』（新日本法規出版　2021年）409頁

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

として、相続人の誰もが取得したいと思わない不動産、いわゆる「負動産」の問題がある。このような不動産は、相続開始後、いつまでも遺産分割未了となってしまうか、なし崩し的に共有名義で遺産分割された結果、長年にわたって管理も処分もされないまま放置され、所有者不明土地となって周辺の生活環境への悪影響や防災上の支障を発生させるおそれがある[*10]。

(3) 第三者との問題

相続人は、相続に伴い、被相続人と第三者との間に存在していた法律関係を承継することになるため、相続財産に関する第三者との法的問題に直面することになる。その典型的なものとして、不動産の賃借人や隣接地所有者との問題が挙げられる。

まず、賃借人との関係では、相続開始後の賃料の問題が生じる。

この点について、最高裁は、相続開始から遺産分割までの間に発生した賃料は、遺産とは別個の財産として、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得することになり、賃料債権の帰属はその後の遺産分割の影響を受けないものと判断している[*11]。例えば、遺産である不動産の月額賃料10万円で、相続人が配偶者A（相続分２分の１）、子B及びC（相続分４分の１ずつ）の３名であれば、Aが５万円、B及びCが各自２万5,000円を賃借人に請求することができる。そして、遺産分割によって不動産をAが単独で取得することになったとしても、B及びCがそれまでに受け取った賃料をAに償還する必要はない。

とはいえ、各共同相続人が賃借人に各々の相続分に応じた賃料を分割して請求するのは、賃借人にとって不便であるだけでなく、賃貸管理上も煩雑であり、現実的ではない。そのため、実際の対応としては、共同相続人のうち特定の者名義の口座を賃料の振込先に指定し、遺産分割の際に共同相続人間で精算することが多いと思われる。

他方で、共同相続人が賃借人に賃貸物件を使用収益させる義務は、不可分債務とされる[*12]。そのため、遺産分割未了の賃貸物件に修繕の必要が発生した場合には、共同相続人全員が修繕義務を負う。このような場合も、共同相続人のうち特定の者が修繕費用を全額負担し、遺産分割の際に共同相続人間で精算することになることが多いと考えられる。

不動産賃貸に関して特に注意を要するのが、被相続人が長期間賃貸していた物件である。このような物件については、賃貸借契約書が散逸していることや、そもそも作成していないことが少なくない。しかも、建物の老朽化等に伴い、近い将来、取壊しや改築が想定されることもある。このような場面では、賃貸借契約書が現存しないことによる紛争化のリスクと不都合は極めて大きいといえる。

また、隣接地所有者との関係では、相続を契機として、土地の境界をめぐる紛争が

---

*10 国土交通省国土審議会土地政策分科会特別部会ワーキンググループ（第２回）（平成29年11月21日）の参考資料４「所有者不明土地を取り巻く状況と課題について」では、土地の登記名義人が多数存在し、かつ故人も多数含まれるため、相続関係の確認に時間を要し、台風被害により崩れた急傾斜地への対策工事に着手できない事例等が取り上げられている。

*11 最高裁平成17年９月８日判決（民集59巻７号1931頁）

*12 最高裁昭和45年５月22日判決（民集24巻５号415頁）

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

顕在化するおそれがある。例えば、長らく実家から離れて生活していた相続人が実家の不動産を相続し、これを売却しようとして測量を実施した際に、隣接地所有者が土地の境界を争ってくる事態が想定される。このような場合、相続人は、近隣土地の利用状況等を十分に把握していない状態での対応を余儀なくされる。

以上に加え、遺産分割により不動産を共有名義で取得した場合には、一部の相続人から共有持分を譲り受けた第三者との関係も問題になる。共有物全体の譲渡には共有者全員の同意が必要である一方、各共有者が自らの持分を譲渡する際には他の共有者の同意は要しない。そのため、一部の相続人が、他の相続人の知らないうちに、自らの持分を不動産業者等の第三者に譲渡している事態が生じる可能性がある。

このような場合、共有持分を譲り受けた不動産業者等は、他の共有者に対して共有持分の買取りや共有物分割協議等を申し入れ、他の共有者がこれに応じない場合には、裁判所に共有物分割請求訴訟を提起することが想定される。

裁判上の共有物分割方法としては、現物分割と価格賠償による分割が規定されており（民法258②一、二）、これらの方法により分割することができない場合等には、裁判所は共有物の競売を命じることができる（民法258③）。不動産については、地上建物が存在するなどの理由により現物分割が不可能又は困難なことが多いため、金銭的な解決が通常であると考えられる。

この点、共有物分割請求を行ったのが共同相続人であれば、遺産分割協議で前提となっていた不動産の使用状況を合理的理由なく覆すような請求は権利濫用として棄却される可能性がある[*13]。これに対し、共同相続人以外の第三者であれば、遺産分割協議に関与していない以上、共有物の分割により遺産分割協議の前提が覆されるとしても、それを理由に共有物分割請求が権利濫用と評価されるとは考え難い。

そのため、遺産分割で不動産の共有持分を取得した相続人は、たとえ遺産分割の際には当該不動産を使用し続けることが前提になっていたとしても、他の相続人が共有持分を不動産業者等に譲渡してしまった場合には、自らの共有持分も当該業者等に譲渡して不動産を手放してしまうか、不動産を手元に残すために価格賠償による分割を受け入れるかという選択を迫られる可能性がある。

とりわけ近年では共有不動産事業の強化を謳う業者も現れており、今後こうした事態が頻繁に発生することが予想される。

⑷　不動産承継の事前準備

以上の点を踏まえると、不動産承継の事前準備として、不動産をはじめとする全ての財産の帰属先を明記し、遺産分割の必要が生じない遺言書を作成することが重要である。遺言で不動産の帰属先を決める上では、不動産の共有に伴う問題を避ける観点から、極力単独名義で取得させることが望ましい。

また、賃貸借契約書が現存しない賃貸不動産であれば賃貸借契約書の作成、境界不

*13　東京高裁平成25年７月25日判決（判例時報2220号39頁）

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

画定の土地であれば測量の実施など、第三者との紛争防止に努めることが求められる。

さらに、「負動産」化が懸念される不動産については、今後の利用予定がなければ、早期に売却したり、自治体や認可地縁団体（地方自治法260条の２に基づき法人格を取得した自治会、町内会等）に寄付したりするなどして、相続財産とならないようにすることが重要になる。なお、今後も居住を続ける予定の自宅不動産については、リバースモーゲージにより金融機関等に譲渡した上で当面の居住権を確保する方法もあるものの、担保価値が低いためリバースモーゲージの利用が難しい不動産については、相続開始前に転居して処分しない限り、遺産分割において、特定の相続人が資産価値０円という前提で取得するなどの対応を検討せざるを得ないであろう。

３　平成30年・令和３年民法改正等と不動産承継

(1)　配偶者居住権の運用

平成30年民法改正で導入された配偶者居住権は、配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していた場合に、当該建物の全部を無償で使用・収益することができる権利であり、遺産分割、遺贈又は死因贈与によって設定される（民法1028①）。

配偶者居住権の立法時には、そのメリットとして、被相続人の配偶者が自宅不動産の所有権を取得する場合よりも低廉な価格で居住権を確保することができ、その分、預貯金等の老後の生活資金を確保することや、それぞれ子がいる高齢者同士が再婚した場合に、居住建物を所有する者が、遺言によって、居住建物の所有権は自分の子に取得させつつ、配偶者には配偶者居住権を取得させるという財産処分の選択肢が増えることが挙げられていた[*14]。

もっとも、配偶者居住権者と居住建物の所有者（前述の例では、前配偶者の子）との間で対立が生じている場合には、そもそも遺産分割で配偶者居住権を設定することが困難である上、配偶者居住権を設定したとしても、上記のメリットが必ずしも期待できないことには注意を要する。

例えば、配偶者居住権者が加齢に伴って居住建物での生活が不便になってきたことから、高齢者向け居住施設に入居し、入居費用には居住建物を第三者に転貸することで賃料収入を充てようとしたとする。ところが、配偶者居住権者が居住建物を第三者に使用・収益させるには、居住建物の所有者の承諾が必要となる（民法1032③）。そのため、配偶者居住権者と居住建物の所有者との間で対立が生じている場合には、居住建物の転貸の承諾が得られない事態が想定される。そうなると、配偶者居住権者は、生活上の不便を我慢して居住建物に住み続けるか、高齢者向け居住施設の入居費用を捻出するために貯蓄を切り崩さざるを得ない。こうした事態の予防策として、配偶者居住権を設定する際に、将来の買取価格を定めておくという方法があるものの、当事者間の関係や不動産市場の動向等によっては、将来の買取価格の合意が難しい場合も考えられる。

以上を踏まえた上で考えられる配偶者居

*14　第196回国会衆議院法務委員会議録第19号（平成30年６月８日）２頁［小野瀬厚政府参考人発言］参照

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

住権の活用方法としては、自宅不動産の二次相続が見込まれる場合に、二次相続における相続税負担を軽減することが挙げられる。これは、配偶者居住権が配偶者居住権者の死亡時に消滅するという性質（民法1036、597③）を活用したものである。

具体例として、被相続人の遺産が自宅不動産5,000万円と預貯金１億円の合計１億5,000万円（債務等なし）、相続人が配偶者Ａと子Ｂの２名で、一次相続でＡ及びＢがそれぞれの法定相続分である２分の１（7,500万円）ずつ相続した後に、二次相続において、唯一の相続人であるＢがＡの遺産を全部相続した場合を取り上げる（なお、Ａの遺産は全て一次相続により取得したものであり、取得後の増減はないものとする。）。

ここで、一次相続において、①配偶者Ａが自宅不動産と預貯金2,500万円、子Ｂが預貯金7,500万円をそれぞれ取得した事例と、②配偶者Ａが配偶者居住権（評価額3,500万円）及び預貯金4,000万円、子Ｂが自宅不動産の配偶者居住権付所有権（評価額1,500万円）と預貯金6,000万円を取得した事例を比較する。

一次相続では、事例①、②ともに、Ａ及びＢがそれぞれ法定相続分である7,500万円相当の遺産を取得しているので、いずれも相続税の額は等しくなる。具体的には、Ａの相続税額は配偶者に対する相続税額の軽減（相法19の２①）により０円となり、Ｂの相続税額が920万円となる。

これに対し、二次相続においては、事例①ではＢの相続税額が580万円となる一方、事例②ではＢの相続税額が40万円となる（下表参照）。すなわち、Ｂは、一次相続における配偶者居住権の設定によって、二次相続における相続税が540万円軽減されることになる。

【事例①】

・Ａの遺産：不動産5,000万円と預貯金2,500万円

課税遺産総額：7,500万円－（3,000万円＋600万円×１名）＝3,900万円

相続税額：1,000万円×10%＋2,000万円×15%＋900万円×20%＝<u>580万円</u>

【事例②】

・Ａの遺産：預貯金4,000万円のみ（配偶者居住権はＡの死亡により消滅）

課税遺産総額：4,000万円－（3,000万円＋600万円×１名）＝400万円

相続税額：400万円×10%＝<u>40万円</u>

また、登録免許税でも事例②の方が有利になると考えられる。すなわち、事例①では、相続登記（固定資産税評価額の0.4%）が２回分課されるのに対し、事例②では、相続登記１回分、配偶者居住権の設定登記１回分（固定資産税評価額の0.2%）及び配偶者居住権の抹消登記１回分（1,000円）なので、相続不動産の固定資産税評価額が極端に低額（具体的には50万円以下）でない限り、事例②の方が支出を抑えられる。

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

⑵　配偶者に対する居住用不動産の贈与等の問題

平成30年民法改正では、被相続人が婚姻期間20年以上の配偶者に対して居住用不動産を遺贈又は贈与した場合において、特別受益の持戻し免除の意思表示を推定する旨の規定（民法903④）が制定された。

この規定は、婚姻期間が20年以上の夫婦の一方が相手方配偶者に対して居住用不動産の贈与等をする場合には、その贈与等は、通常、相手方配偶者の長年の貢献に報いるとともに、相手方配偶者の老後の生活保障を厚くする趣旨でなされたものと考えられることから、遺産分割に当たって相手方配偶者の取り分を減らすことは意図していない場合が多いという考えに基づくものとされている*15。

もっとも、この規定については、贈与等された居住用不動産の一部が店舗や賃貸物件として供用されていた場合に、不動産全体について特別受益持戻し免除の推定が及ぶのか、それとも店舗や賃貸供用部分には推定が及ばず、特別受益の額を計算する際には不動産価格を自宅部分と店舗・賃貸供用部分に按分する必要があるのかという問題や、遺言作成時には配偶者が遺贈の対象不動産に居住していたものの、相続開始時には別の不動産や介護施設等に転居していた場合にも推定が及ぶか否かという問題など、法解釈上未解決の問題が残されている*16。

このような問題を残さないためにも、配偶者に居住用不動産を贈与等する際には、遺産分割の必要が生じないように、贈与契約書や遺言書において全ての特定財産の帰属先を明確にしておくことが求められる。

⑶　共有に関する制度改正

令和３年民法改正では、共有に関する制度改正が行われた。

改正事項は多岐にわたるが、不動産承継との関係で特筆すべきものとしては、所在等不明共有者に関する改正が挙げられる。この改正により、共有者が、所在等不明共有者の同意等がなくとも、裁判所の決定により、次のイからニを行うことが可能になった。

イ　共有物の変更（民法251②）
ロ　共有物の管理（民法252②）
ハ　所在等不明共有者の持分の取得（民法262の２）
ニ　所在等不明共有者の持分の譲渡権限の付与（民法262の３）

前述のとおり、共有物の変更・管理にはそれぞれ共有者全員の同意・持分価格の過半数の決定が必要であるため、所在等不明共有者が一人でもいると共有物の変更ができず、所在等不明共有者の持分価格が全体の２分の１以上に達すると、共有物の管理すらできなくなる。また、所在等不明共有者が一人でもいると、共有者の一人が他の共有者の持分を買い取って物件全体を単独所有することもできず、第三者に物件を譲渡するにも所在等不明共有者の持分を譲渡できないことがネックになる。そこで、この改正は、裁判所の決定を得ることで、所在等不明共有者を除く共有者の意思により、

*15　前出*14、４頁［小野瀬］参照
*16　潮見編・前出*４、324～325頁［本山］

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

共有物の変更、管理、所在等不明共有者の持分の取得、所在等不明共有者の持分の第三者への譲渡を行う途を開いたものである。

この改正に関する留意点は、裁判所の決定を得るために提出すべき資料が多数存在し、その中には専門家の助力がなければ収集が困難なものも含まれることである。

例えば、東京地裁の説明文書[*17]には、申立てに必要な添付書類として、「所有者・共有者の探索等に関する報告書」や「共有者の所在等が不明であることを裏付ける関係資料の写し（共有者の住民票、戸籍謄本、返送された郵便物、捜索願、他の共有者から聴取した書面等）」等が挙げられている。こうした資料は、一般人が全て独力で作成・収集することが困難と思われるため、裁判所への申立てに当たっては、弁護士への委任等を検討する必要がある。

また、共有物の変更（上記イ）については所在等不明共有者を除く共有者全員の同意が必要であり、共有物の管理（上記ロ）については所在等不明共有者の持分を除く持分価格の過半数による決定が必要である点には注意を要する。

さらに、持分の取得（上記ハ）及び持分の譲渡権限の付与（上記ニ）の留意点としては、不動産以外の共有物には適用されない制度であること、所在等不明共有者の持分が遺産分割すべき相続財産に属する場合には相続開始後10年間は制度の利用ができないこと、持分の取得・譲渡をした後に所在等不明共有者から当該持分の時価相当額の対価を請求される可能性があること、そのために裁判所が定める額の供託金が必要になること（非訟事件手続法87⑤、88②）が挙げられる。

以上に加え、持分の譲渡権限の付与（上記ニ）については、所在等不明共有者以外の共有者全員が特定の者に対して共有持分全部を譲渡することが停止条件となっている。そのため、所在等不明共有者の共有持分を譲渡するには、それと同時に、所在等不明共有者を除く共有者全員も各自の持分全部を同一の者に対して譲渡する必要がある。

その他の改正事項としては、具体的相続分による遺産分割について、相続開始から原則10年という期限が設けられたことにも注意を要する（民法904の３）。これにより、相続人が相続開始から10年経過後に申し立てた遺産分割調停が審判手続に移行した場合には、特別受益や寄与分は考慮されず、法定相続分による審判が行われることになる。ただし、共同相続人全員の合意があれば、具体的相続分による遺産分割を行うことは可能である。

⑷　相続土地国庫帰属制度の開始

令和３年に制定された「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（以下「国庫帰属法」という。また、同法施行令を「国庫帰属令」という。）により、令和５年４月27日から相続土地国庫帰属制度が開始した。

---

*17　東京地裁ウェブサイトの「所在等不明共有者がいる場合の共有物管理・変更の申立てについて」、「所在等不明共有者持分取得申立てについて」及び「所在等不明共有者持分譲渡の権限付与の申立てについて」
https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html
（令和６年８月19日閲覧）

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることにかんがみ、相続・遺贈により土地の所有権・共有持分を取得した者等がその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設し、もって所有者不明土地の発生の抑制を図ることを目的として導入されたものである（国庫帰属法１）。

もっとも、相続土地国庫帰属制度の利用に当たっては、様々な要件が設けられていることに注意が必要である。

まず、相続土地国庫帰属制度は、法務大臣（実務上は権限の委任を受けた法務局長・地方法務局長）の承認を受ける必要があるところ、承認申請の却下事由として、地上建物の存在、担保権・借地権の設定、通路等としての使用予定、特定有害物質による汚染、境界不明確など土地の所有権の帰属をめぐる紛争の存在等が挙げられている（国庫帰属法２③、４①二）。なお、承認申請の際には、土地１筆ごとに１万4,000円の手数料を納付する必要がある（国庫帰属令３）。

また、不承認事由として、通常の管理・処分をするに当たり、過分の費用・労力を要する土地に当たると判断される一定の事由（崖、地上・地下の有体物、隣接地所有者等との争訟を要する事情等）が挙げられている（国庫帰属法５①、国庫帰属令４）。

さらに、承認申請者は、承認申請の審査のために必要な事実の調査として、法務省（法務局・地方法務局）の職員から、事実の聴取、資料の提出、土地の実地調査への協力等を求められることがある（国庫帰属法６）。

以上の手続を経て承認を得られた場合には、承認申請者は、一定の負担金を国に納付しなければならない（国庫帰属法10）。負担金の額は、市街化区域等内の宅地・農地と主に森林として利用されている土地については、土地の種目や地積に応じた算定方法が定められており、例えば、市街化区域内の150㎡の宅地であれば67万円となる（国庫帰属令５①一～三、同条②）。これに対し、上記以外の土地については、一律20万円である（国庫帰属令５①四）。

法務省の統計[*18]によれば、令和６年７月31日時点の速報値で、相続土地国庫帰属制度の申請件数は2,481件、そのうち帰属件数は667件、却下件数は11件、不承認件数は30件、取下げ件数は333件とされており、取下げの原因の例としては、自治体や国の機関による土地の有効活用が決まったこと、隣接地所有者から土地の引受けの申出があったこと、農業委員会の調整等により農地として活用される見込みとなったこと、審査の途中で却下・不承認相当であることが判明したことが挙げられている。

この統計からは、相続土地国庫帰属制度の申請者のうち相当の割合の者が、他の公的制度の利用や隣接地所有者との交渉を同時並行で講じるなどしており、土地の引取先を見つけるために多大な労力を割いていることがうかがわれる。

そのため、相続土地国庫帰属制度が開始したとはいえ、相続開始前から「負動産」の処分等を行うことが重要であることには変わりないといえる。

---

*18 法務省ウェブサイト「相続土地国庫帰属制度の統計」
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00579.html （令和６年８月19日閲覧）

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

⑸　相続登記の義務化

所有者不明土地問題への対処の一環として、令和３年の不動産登記法（以下「不登法」という。）改正により、令和６年４月１日から相続登記の申請が義務化された。

この改正法により、相続により不動産の所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権の取得を知った日から３年以内に所有権移転登記の申請をしなければならず、相続人が遺贈により所有権を取得した場合にも同様とされている（不登法76の２①）。また、相続登記後に遺産分割を行った結果、相続分を超えて所有権を取得した場合には、遺産分割の日から３年以内に所有権移転登記の申請をしなければならないと規定されている（不登法76の２②）。

この改正の経過措置として、令和６年３月31日までに相続が開始している場合にも、令和６年４月１日又は相続開始及び所有権取得を知った日のいずれか遅い日から３年以内の相続登記の申請が義務付けられている（不登法令和３年改正附則５⑥）。したがって、相続人が、令和６年４月１日の時点で相続により不動産の所有権を取得したことを既に知っている場合には、令和９年３月31日までに相続登記の申請を行う必要がある。

相続登記の申請を行わなかった場合には、正当な理由がある場合を除き、10万円以下の過料の対象となる（不登法164）。

「正当な理由」については、令和５年９月12日付法務省民二第927号通達の第３の３において、①相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要すること、②遺言の有効性や遺産の範囲等に争いがあり、相続不動産の帰属が明らかにならないこと、③申請義務者の重病等、④申請義務者が配偶者暴力からの避難を余儀なくされていること、⑤申請義務者が経済的困窮により登記費用を負担できないことが例示されている。

相続登記申請の義務化に伴う負担軽減措置として、新たに相続人申告登記制度が設けられた（不登法76の３）。

相続人申告登記制度は、相続人が、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と自らがその相続人である旨を登記官に申告することにより、その申告をした相続人については相続登記の申請義務を履行したものとみなすというものである。

この制度による申告は、被相続人の死亡の事実及び被相続人と申告を行う相続人との続柄が記載された戸籍・除籍謄本のみで足りるため、通常の相続登記申請のように被相続人の出生から死亡までの戸籍の全部を収集する必要がなく、資料収集に要する労力は格段に少なくなる。

もっとも、相続人申告登記制度は、あくまで遺産分割未了の土地についての簡易な登記手続にすぎず、不動産の権利関係を確定するためには、遺産分割を行った上で改めて相続登記を申請する必要があることには注意を要する。

そのほか、相続登記が未了のまま数次相続が発生している土地については、令和７年３月31日まで、先代を登記名義人とする相続登記に係る登録免許税が免除されている（措法84の２の３①）。ただし、登録免許税が免除されるのはあくまで先代名義での相続登記のみであって、現在存命している者を登記名義人とする相続登記について

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。

は、通常どおり登録免許税が課される。なお、固定資産税評価額100万円以下の土地の相続登記についても、令和７年３月31日まで登録免許税が免除されている（措法84の２の３②）。

以上のとおり、相続登記の義務化は不動産所有者にとって新たな負担となる一方、負担軽減措置の内容は限定的である。とはいえ、相続登記未了の不動産の存在は円滑な資産承継を妨げるばかりでなく、所有者不明土地を発生させる点で社会問題の原因にもなっている。相続開始後の相続人の負担軽減等のためにも、現時点で相続登記未了の不動産があれば、早急に登記申請を行うことが強く望まれる。

4　おわりに

以上のとおり、不動産承継に関しては、具体的な承継者が未定であることや、特別受益や持戻し免除の有無・範囲、あるいは賃借人や隣接地所有者との権利関係が不明確なまま相続が開始してしまうことが、その後の紛争化の大きな要因と考えられる。したがって、紛争防止の観点からは、遺言によって、不動産をはじめとする遺産の承継者を漏れなく明確にすることで遺産分割の必要が生じないようにするとともに、賃貸借契約書の散逸・不存在や境界未画定などトラブルの原因は早急に解消することが重要になる。

また、近年、所有者不明土地問題の防止・対処に向けて様々な法改正が行われているものの、相続開始前の「負動産」の処分や相続登記未了の状態の早期解消などの対策が求められることは従前から変わらない。

いずれの点においても、不動産のオーナーとしては早めの計画と行動が重要であるといえる。

吉田　渉
（よしだ・わたる）
野村資産承継研究所
主任研究員

◆**経歴**　法律事務所、国税不服審判所を経て現職。弁護士
令和２年～令和６年　国税審判官（特定任期付職員）
◆**現職**　株式会社野村資産承継研究所　主任研究員

本誌掲載記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。また無断複写（コピー）は著作権法上での例外を除き、禁じられています。ケーススタディ等に登場する人物・団体は、実在の人物及び団体とは一切関係ありません。