

相続に関する相談事例

～ 先祖代々受け継いできた土地・建物 ～ その20

シリーズで、相続に関する相談事例について解説しています。第20回目は、「先祖代々受け継いできた土地・建物」について解説します。

1. 先代が所有していた不動産の確認

相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産について一覧的にリスト化して証明書として交付する制度（所有不動産記録証明制度）が、令和8年2月2日から施行されています。

先代が所有していた不動産がどこにあるのか分からない場合には、その証明制度を活用すれば相続人が知らない不動産を発見することにつながります。

2. 境界が未確定な土地

境界（土地境界）とは、土地と土地、もしくは公共用地と土地の境目のことを意味します。一般的に言われる「境界確定」とは、民有地と民有地、または道路や河川敷などの公共用地と民有地の境界を明確にする手続きのことです。

境界確定測量の目的のひとつは、土地の境界を確定することです。

たとえば過去に「ここまでがうちの土地、ここからがそちらの土地ね」と隣地の所有者と話し合っ合意していたとしても、相続などで所有者が交代した際に、そんなことは聞いていないと境界認識のトラブルになる可能性があります。

また、土地の売買は「実測売買」（実際に測量した面積での売買）か、「公簿売買」（不動産登記上の地積での売買）で行います。しかし、公簿面積と実際の面積が異なっている場合、売主か買主どちらかが損をすることになってしまうため、費用がかかっても境界確定をして実測売買の方が安心です。

境界確定することにより、土地が絡む近隣トラブルの防止等に役立ちます。

3. 兄弟で共有になっている不動産

親の相続や生前贈与などによって兄弟の共有名義になっている不動産があったりします。兄弟との共有名義の不動産だと売却や活用が思うように進まなかったり、兄弟姉妹の関係性が悪化して話し合いが難航するケースもあります。そこで、相手の共有持分を買取る、共有物の分割を行う、他の不動産との交換など生前に共有状態を解消する努力が必要です。

4. 借地上の建物が未登記の場合

借地借家法において、借地権を第三者に主張するためには「借地権者本人の名義で建物が登記されていること」が条件です。親の代から未登記のまま相続し、自分の名義にもなっていない状態では、法的保護が極めて弱い状態に置かれます。もし、地主が土地を第三者に売却したり、土地が競売にかけられたりした場合、新しい土地所有者から「あなたには対抗要件（権利の裏付け）がないので建物を収去して速やかに立ち退いてください」と言われる可能性があります。

建物が未登記か否かを確認する方法として、固定資産税の課税明細書（納税通知書）に記載されている「家屋番号」の欄を確認し、ここが空欄、または「未登記」と記載されている場合は、表題部登記がなされていません。「固定資産税の納付書が届いている＝法務局にあなたの権利が登録されている」のではありません。

借地上の建物を借地人名義で登記していれば、土地の賃借権の登記がなくても第三者に対して借地権を主張できます（対抗力を持つ）ので、早急に建物の登記（表題部登記と所有権保存登記）をすべきです。

（文責：山本 和義）