

全国貸地貸家協会新聞

発行 全国貸地貸家協会事務局
東京都中野区野方一・二九一・一〇三
(株)耶馬台コーポレーション内
TEL 〇三(三三八八) 七五一五
FAX 〇三(六八〇〇) 五三九七

へ訪問インタビュー

所有者不明土地対策諸施策について

司法書士
土地家屋調査士

神田事務所所長 神田 昭一

協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠継
編集部次長 加藤 久直

聞き手

所有者不明土地が増加の傾向にあり、色々な施策が打ち出されています。

まずは東日本大震災後の特別措置法の改正、昨年の遺産分割に関する民法改正、そして今年からの相続登記の義務化などです。一方で、少し前になりますが、同じく相続関連の民法改正は、登記を重視するという意味で、不動産取引に大きな影響を与えつつあります。これらの背景をどう見るか、何が起りつつあるのかを、この分野の専門家、司法書士・土地家屋調査士の神田昭一氏に伺いました。

所有者不明土地の解消に向けて

宮地…本日は司法書士で土地家屋調査士の神田昭一先生のお話を伺いたいと思います。よろしくお願ひします。

最初に所有者不明土地問題、昨年の民法改正の遺産分割協議の期限、そしてそれが前提となり結果となって不動産登記法の改正に至って、今年の4月1日から相続登記が義務化されますが、最初に先ず所有者不明土地問題について、これはどういう問題なのかを伺いたいと思います。

神田…基本的には、先ずは、東日本大震災の復興ですね。区画整理をするために地権者を探さなけ

ればいけないということで登記簿を全部調査したところ、相続登記または住所変更登記をしてない土地が大量に見えられて、登記簿からは直接的に土地の所有者が探せない事例が多かったわけですね。

ご存じの通り、相続登記も住所変更登記も、今まで義務化されていなかったことから、実際には登記されていないままになっているものが多く、そもそも所有者不明土地というものその定義自体が、登記簿からすぐに所有者が見つからないような土地を言います。結果的に、震災後に地権者が見つからず、それによって区画整理組合を立ち上

げられない、土地の換地もできなければ土地自体に何もできないという状態で、所有者を探すのに数年かかったと。

宮地…この所有者不明土地というのは、実際には全国でどのくらいあるんですか。

神田…全国の20%くらいの土地がそれに該当するということで、これは九州よりも広い土地と言われています。それで、この所有者不明土地の解消に向けて、その発生の予防、これについて法律を整備していこうということになりました。

所有者不明土地の解消としては、不動産登記の形からすれば、所有者、共有者、これを明らかにすればいいんですが、そうでない補完的なものも一緒に作られています。で、相続登記、また、新しい制度としての相続人申告登記の義務化がこの4月に施行されますが、一緒に施行されるのが、外国居住者の所有権登記名義人の国内連絡先の登記があります。外国に居住している人の国内の連絡先を登記することです。

平成31年から順次、解消していくための法律が徐々にできてますが、その中で一番大きいところが相続登記の義務化ですね。

宮地…今のお話ですが、そういうことは東北大震災のもっと前からとくにわかっていたことではないですか。

神田…わかってましたね。ですが、一番如実に出たのがこの震災なんです。前々から公共事業なんかでは当然わかってたことなんです。が、実際には何とかなっていた。

宮地…何とかなってたというのはどういう意味なんですか。

神田…基本的には、最終的に強制収用かけてみた

り、また不在者財産管理人を選任してみたりと、今までの法制の中で、公共的な所が、10年、20年かけてやってたんですね。でも東日本大震災の場合にはできるだけ早く復興したいと。

宮地…震災が引き金になったわけですね。

神田…はい。復興には区画整理が一番早いわけで、区画整理をするためには所有者を特定しないといけないというのが一番ですね。実際には我々司法書士業界からも派遣されたりして、相続人を特定してみたり、住所変更、住民票を追ってみたり、と



いう形でいろいろ苦労して、最終的には何等かの手段で捕まえることはできたんですけど、すごく時間がかかったわけです。

震災後に区画整理を速やかに行うために、相続登記と住所変更登記、それに外国居住者、この3つがクローズアップされて、この先新たな発生を予防していこうという形になっていったんですね。

所有権の登記名義人の相続登記未了土地

宮地…そういう時に最初に特別措置法があつて、それが変わったという風に私は理解してるんですけど、この「所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法の一部を改正する法律」というのは去年の初めに出たと思うんですが、それはどういうことなんですか。行政がいろいろなことができるようになったようですが。

神田…これは要するに、市区町村が権限で調べられる、登記簿等を調べられる、登記官が相続登記の相続人を職権で調べられると。公共の利益となる事業をしようとする者からの求めのある場合だ

けですけど。特定登記未了土地（注1）である旨等を登記できるので、取引に入る者の調査の助けとなるんですね。所有者不明土地の調査で権限が与えられたということが一番大きいですね。今までは本人の申し立てがないとできなかったんですね。

宮地…所有者不明土地等について災害等の防止もあつて、市区町村長が勧告命令もできるようになったということですね。

神田…そうですね。

宮地…市区町村が特定非営利活動法人とか一般社団法人を、所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定しているいろいろな権限を与えたんですね。

神田…そうですね。

宮地…それは実際に使われているんですか。

神田…今実際に使われているかというところ、どこまでか分からないですが、30年を超えて相続登記がなされていない土地について、登記は未了ですよというようなものが登記簿に記載されるようになります。この前も登記官が勧告したものを一件見ましたね。

宮地…それがこの法律の改正で出てきたということですね。それは、どんなんされているんですか。それともまだほんの一部だけということですか。

神田…今ちょっとまだ内容がわからないんですけども、今回の改正法で相続登記の勧告の条件

注1…登記名義人死亡後に相続登記等がされていない土地で、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の名義人となり得る者を探索する必要がある土地。

として、登記官が、遺産分割協議書等が法務局に提出された時に、遺言書が提出された場合、その中に登記で漏れているものがあつた場合には勧告をする。あとは、50年以上登記がなされていない土地とか、そういうものをピックアップして実際には書いていくということですね。

宮地…登記官が書いていくことですね。

神田…はい。年代で分けています。50年とか30年ですね。

都心の所有者不明土地は私道

宮地…特定非営利活動法人とか一般社団法人なんかを、所有者不明土地利用円滑化推進法人とする、つまり民間を利用するということは実際にさ

れてるんですか。
神田…いや、都心では実際にそういうのはなくて、都心では主に、所有者不明土地というのは私道なんです。私道は非課税だったんで、その関係でどうしても相続登記とか漏れてしまうんですね。

宮地…位置指定道路とか二項道路ですか。

神田…そうですね。要するに民間人が所有してる道路ですね。これは都心でも結構あります。特に山手地区は多いですね。開発したときにその開発道路を寄付しないで元地主さんが持つてるような場合ですね。

宮地…それは放っておいたら何か不都合があるんですか。

神田…インフラ整備をするときに、その所有者の承諾、または境界確認においても承諾が必要なんです。その所有者の承諾書がないと、インフラ整備のための掘削とかそういう工事ができない場合があるのです。

宮地…工事とか、あるいはパツと売買されたときもね。

神田…そうですね。土地の所有権の境界決めるときにも、所有者が見つからないと境界が決められない。これはもう今は行政の方が適宜やっていると感じですね。

所有者不明土地の管理人の選任

加藤…日経新聞に出てたんですけど、国交省が今度、境界確認で所有者の返答がなければ立ち合いなしでも確定させるような運用をやる方向性にあるみたいですけど、これ具体的にまだ決まってるんですか。

神田…これは民間でなくて、おそらく公共的なものに限られると思うんですね。

加藤…市民はダメですか。

神田…市民ではないですね。おそらく公共事業とか区画整理とかそういうもので、その場合には土地の中の境界が決められなくても、実際には登記簿とか固定資産台帳とかで分かるので、形式的におそらく数値でやっていくんだと思います。だから物理的にこことこの地境ですよ、これからも続けますよというような土地ではないという理解をしますね。

加藤…市民の中で隣が所有者不明土地の場合の境界確定は、どうやって進めるんですか。

神田…基本的には所有者不明土地と言われても全部捕まえますね。

加藤…戸籍を追っていくんですか。

神田…戸籍、住民票、近隣のヒアリング、その他で大体捕まえますね。都心部だとだいたい捕まるんですが、これが私道の場合には、対象自体から言われてないので捕まらないんです。その時は不

在者財産管理人(注2)を選任せざるを得ないですね。

加藤…相続人が何十人になって共有状態になっている場合は、特定の一人から境界確認書に代表者として署名捺印していただくんですか。

神田…それしか今ない状態ですね。今のところ行政も代表者という形で受け取ってくれますが、これが買収とかになると対象が全員になってきて、これは大変かと思っています。

不在者財産管理人とか相続財産管理人(注3)というのがあって、その不在者なり相続人の全財産の把握に時間がかかるんですよ。

加藤…今までの制度がそういうものであったと。

神田…はい。所有者不明土地という認定を裁判所から受けると、登記簿からすぐには見つからない、登記簿の所在地に行ってもいない、という場合には、今度は所有者不明土地管理命令制度(注4)というのができたんです。(2023年4月1日施行)所有者不明土地管理人を選任してもらうと、その特定の土地だけ、特定の不動産、その不動産にある財産、それについての管理人の選任、裁判所の許可を得ることで処分もできるようになってきた、というのが我々が実務上では大きなところですね。

宮地…それは家裁がやるんですか。

注2…相続において不在者がいる場合で、相続手続きを進めたい場合に家庭裁判所に申し立てることで選任される人。不在者である相続人に代わって遺産分割協議に参加する。

注3…相続人がいるが遺産分割協議が未了のままに相続財産の管理をする人がいない場合で、利害関係者等の請求によって選任される人。相続財産の保存行為を行う。

注4…管理の必要性があるときに、裁判所が、所有者不明土地管理人を選任し、その土地の管理を命令する。

神田…そうです。

宮地…それは不動産登記法の方の問題ですね。

神田…そうですね。

相続開始から10年経過後は法定相続に

宮地…相続の後、遺産分割を10年放っておいた場合は、生前贈与などの持ち戻しなどを主張できなくなつたんですね。

神田…はい。基本的には、相続開始から10年経つた後については法定相続とみなします。民間の場合の遺産分割は10年以降でもやってもいいんですけども、特別受益や寄与分の主張に10年という期間制限が設けられたんですね。そうしないと資料がなくなつちゃって把握できなくなりますから。

宮地…去年の4月からなつたんですね。

神田…そうです。

共有物分割制度

神田…基本的に、普通の方の扱いがとりあえず遺産分割協議ではなく、共有物分割の方にも移行します。今までは10年間は遺産分割と共有物分割、この2つの並列で基本的に相続財産の利用の場合には、これは遺産分割協議が先、その後共有物分割だったんですけども、10年経つたらすべて共有物分割制度に集約するという形になりました。

宮地…持分の取得や譲渡ができるようになったんですね。例えばお兄さんと弟がいて、2分の1ずつの共有になっていた場合、お兄さんが死んでお兄さんの子供3人が相続して共有になったと。もともと2分の1持っていた弟が共有物の分割請求をしたと思った時に、従来だとお兄さんの子供3人の分割協議ができていなかったら、分割請求

できなかったのが、今度できるようになったという事です。

神田…そうですね。2分の1を前提に共有物分割が進むということです。法定相続持ち分で進むということですね。

宮地…法定で相続したという前提で、今度は分割請求をしたり、裁判で競売にしていけるわけですね。

神田…そうですね。必要なら競売もありますね。
宮地…競売にする場合、競売で買う人は2分の1を買うことになりませんが、そういうのを買う人はいるんですか。

神田…買う人はいますね。買って共有物分割請求する人はいます。

宮地…分割請求という場合、残りの3人を訴訟の相手にするわけですね。

神田…そうですね。今までは相手が遺産分割未了だと特定できなくて、相手が特定できないと分割請求はできなかったんです。

宮地…今度は、10年経っていれば、法定相続をしてという前提で裁判ができるということですね。

神田…そうですね。

加藤…10年は、どこからが10年なんですか。

神田…相続開始からです。

加藤…兄が死んでから10年ですか。

神田…そうですね。甥、姪たちと分割ですね。みんなだまどめて持つてくるから持ち分がどれか分からない。そういう状態を合有という言い方をしますね。兄のところの相続人については未分割ですから、その未分割の状態は合有状態で持分はわからない。

宮地…合有であつて共有ではないと。

神田…そうですね。ただ今まで通り、債権者とか利害関係人には基本的には法定相続分を前提に代位登記とかできます。今までは代位登記をしても、遺言が出て来た場合などひっくり返る可能性があつたんですけど、これも同じような形で、令和1年の7月に相続登記が対抗要件になったんです。対抗要件つてどういうことかというところ、今までは、遺産分割の場合は、債権者とか利害関係人の代位登記をひっくり返せなかったんですね。例えば債権者が法定3分の1ずつあつたものを3分の1という前提で基本的に代位で、その3分の1で差し押さえをつけた場合、遺産分割の場合にはそつちの方が先だからひっくり返すことができなかった。

ただ、遺言の場合はひっくり返せませんでした。遺言の場合には対抗要件が必要なかったんですね。ですから、例えば押さえたら遺言が見つかりました。ABCでCの持ち分3分の1に対して差し押さえをした債権者について、遺産分割の場合には対抗できなかつたけど、遺言で実はAになつてました、という時には、このC法定相続分を差し押さえをした人は対抗できなかった。

宮地…相続させる遺言ですね。

神田…はい。これは



ひっくり返っちゃつたんです。それまで遺言は対抗要件がいらなかつたのが、令和1年7月には遺言も対抗要件がいるようになった。ここが一番の走りだと思っています。

宮地…民法改正のいわゆる効力ですね。

神田…そう。相続の登記の効力です。遺言については登記しなくても対抗要件できた。それが、遺言でも登記をしないと法定相続分以上の主張ができなくなつた。これはわれわれからすると大きい話です。

宮地…大きいですよ。

神田…そしてまた、遺言執行者の権限の明確化がされ、遺言執行者が相続登記をできるようになつた。今までは遺言があつた場合、基本的にはその遺言によつて取得した人以外登記できなかったんですが、遺言執行者ができるようになつたんです。
遺留分減殺請求が金銭請求に
宮地…令和元年の改正民法施行で遺留分制度が変わりましたね。

神田…はい。いろいろトラブルになる遺留分ですが、遺留分制度が見直されて、遺留分減殺請求が遺留分侵害額の請求と変わり、金銭請求のみになりました。従来だと、例えば遺言で長男Aが不動産をもらつて登記をしたとしても、遺留分減殺請求されると、そこに共有持分として入ってくる。
宮地…共有持分で、外された弟が俺の家だつて言えてたわけですね。

神田…はい。それが、今度は金銭債権になったので、持ち分の金銭の請求しかなかった。これで相続登記の信頼性が上がったんですね。令和1年7月の改正民法施行というのは基本的に相続人における登記としては大きいですね。今までは

本当にグレーだった。

宮地…遺留分減殺請求権の金銭化は相当大きいです。すね。

神田…大きいです。だから不動産の流動化とか、登記における所有権の特定性という意味ではすぐスピーディーになったと思います。遺留分減殺請求によってその名義が共有になるかもしれないという懸念が払しょくされましたね。

宮地…従来だと遺言でもらった人が売却して、後で遺留分減殺請求が出てきて共有持分になると、契約がひっくり返される可能性があったわけですよ。

神田…可能性がゼロではなかった。常識的には普通はないし裁判所もそういう判断はしないんですけど。

宮地…しないわけですか。

神田…しないですね。善意の第三者を守る方に行きますね。

宮地…法律上の根拠あるんですか。

神田…根拠があるかという点と難しいですね。でも基本的には何とか理屈をつけて今までフォローしてた。やはり裁判所としては取引の安全と、登記を信用して購入した人を守るという方向では行っていたんで、ひっくり返された例はあまりないんですよ。

宮地…そうなんですか。

神田…法律的にはやはりおかしい行為だった。減殺請求を無視して、登記もおかしいという形だったんですよ。だから今回、対抗要件ということとで正常な形に戻った感じです。普通の人は登記簿に書いてあることは対抗要件だから正しいとほぼ信用しますから。

司法書士は相続登記が直前にされている場合に

は、相続登記がどうされたかを結構確認してました。遺産分割されてたとか、遺言であつたとか、法定であつたとか、結構確認してました。無効が怖いんですから。

その相続させる遺言が絶対であるという判例が出てから、そういう意味ではなんとなく日本的な騙し騙しというグレーゾーンで、性善説で動いたのが、だんだんボロが出てきたので、ここでパキッと見直した感じですね。

対抗要件

宮地…それはある意味で私は根本的な問題だと思います。従来の日本の民法の世界では、基本的には公示主義で権利を取った人が公示すれば勝てるというのは公示主義でしょ。これは権利を誰が取るかという問題で、そもそもすでに書いてある登記を信用してよいかという問題とは関係がありませんよね。登記が信用できるとするのが公信主義なのですが、日本では公信主義ではないんですよ。だから登記は信用してはいけないというのが従来の法律学の基本的な発想だったでしょ。それでずっと来てたわけですから。でもここで完全な公信主義にはまだなっていないんですよ。

神田…そうですね。だから公信でもなく、だから今までもそうなんです。対抗要件なんで、なおかつ今までは更に対抗要件が登記に認められているものと認められていないものがあつた。これが一番の誤解が生まれるところなんです。だから不動産の特定承継ですよ。売買であるとか交換であるとか、そういう特定承継と言われるものについて是对抗要件が当然認められていた。だけど一般承継と言われるものについて、特に遺言による相続、これについては対抗要件が認められていなかった。もともと対抗要件自体が登記になかつ

た、というのが一番大きいところですね。

宮地…相続させる遺言が絶対に強かつたってことですね。

神田…そうですね。強かつた。だから一般の方がこれを理解していればいいけど、一般の取引をする方は、やはり登記簿に書いてあるものが基本的に正しいという前提で動くところがあつて、専門家だけはそれを口にしていたわけですよ。だから相続させる旨の遺言があるにもかかわらず、遺産分割協議をそれと異なった形でした場合、これは原則無効なんですよ。法律家からすれば。

宮地…その分割協議が無効ということですね。

神田…はい。だけど税務上は実を言うと認めていた。相続させる旨の遺言と違う遺産分割が出てきても、その遺産分割に基づいて税務申告を受けたんです。遺言が出てきてもそれはもう暗黙の了解で。

最高裁判例と遺言の尊重

神田…昔うちの依頼者が銀行に遺言書を持って行った時、「私が遺言で取得したので、この預金を下ろさせてください」と言ったら、「その遺言が最後の遺言であることを証明しなさい」と言われたんですよ。

宮地…遺言は書き変えられますからね。

加藤…それは自筆証書遺言だったんですか。

神田…いや、公正証書遺言です。「証明できないですが、どうしたらいいですか」と聞いたなら、「相続人全員の同意書を持ってきてください、あなたが預金を相続したというものを持ってきてください」と。この遺言自体が、そういう対抗要件成立に関係なかったというのはすごく問題だったと思います。

宮地…そうですね。相続させる遺言が絶対だ

というのは、確か30年か40年前の最高裁判例で出てるんですよ。

神田…出てます。香川判決ですね。

宮地…その最高裁判例の考え方は、亡くなった人が財産をどう処分するかは基本的に自由だから、その人の意思を尊重しなきゃいけないという発想でしょう。

神田…それは絶対ですよ。それまではそこがすごくグレーでした。これは平成3年の最高裁判決なんですけど、相続させる旨の遺言について、それ以前は、実を言うとグレーだけど、実際には利害関係人が出てきた場合には、利害関係人の権利を守る方に行ってたんですよ。遺言が出てきたからといって、遺産分割がひっくり返ったりしなかったです。しかしながらこの判決以降は、当たり前のごとく相続させる旨の遺言で相続人に移ると。それまでは信義則に反するとか言って利害関係人の権利を守ってましたけど。

香川先生は不動産登記の神様で、「不動産登記書式精義」という本を書いてます。もともと法務省民事局局長で、最高裁の判事になってますが、登記の方の手続きをすごく簡便にしてくれたという意味では、我々としては登記実務上ありがたい判決だったんです。ただどうしても実態法的にいろいろ問題が出てきたという感じですね。やはり對抗要件がいらないというのはちょっとつらいところですね。最高裁判決であつても令和元年の7月からは法律で對抗要件が必要となりましたんで、我々の考えている普通の考えに戻ったかなという気がします。

宮地…いろいろな考え方があるところでしょうね。
神田…制度の使い分けもむしろ実際の肌感覚に近

いからそうやってきた気がしますね。

「遺言により不動産を相続した相続人は、自分の相続分を超える部分については、相続登記をしないと第三者へ対抗することができない」(改正民法899条の2)

相続財産管理制度

宮地…去年の民法改正で、相続財産管理制度というものが新たに作られましたけど、これは要するに家庭裁判所が何かやつてくれるということですか。
神田…家庭裁判所は不在者財産管理人と同じ考え方です。相続人がいない場合に、相続財産を管理する管理人を選ぶということと、あとは相続人が自らの中から管理する人を選ぶという感じですね。そうするとその管理人がいろいろな手続きができるようになってきます。

宮地…管理人が保全と現状維持をですね。

神田…はい。今まではその管理人でなくても、通常それを占有している、例えば相続人は自分のものを管理するのとおなじくらしいの注意義務があり、相続手続き未了の間の相続財産を管理しなければいけなかったんです。ちょっと変ですけど、そこを実際占有しているそこに住んでた人とか。それだとちょっと齟齬が出てくると。

実際には親と同居している長男がいますと、今度は無償で住んでいると、相続人の持ち分の過半数で決められるんで、その長男が実際には追い出されてしまうことがある、というような感じなんです。今までは、実際そこに住んでいる人を、なかなか法律的に追い出せなかったし、共有になっても、対価をもらえなかった。これがちょっと不公平だと。今は家制度から個人主義になりましたから、兄弟3人であれば、遺言や遺産分割でその持ち分

が過半数になつていなければ長男は住み続けられない可能性がある。または相当の対価を払いなさいという形になつてきた。最近では、特に田舎の土地とかですと、占有している人がなくなつてきて、そういう場合には相続人以外の管理者を選ぶことができる形になりました。これも過半数で選ぶ感じですね。

宮地…その相続人たちがこの人にしましょうと言つて、家庭裁判所がそれを認めるわけですね。
神田…名称がまぎらわしいのですが、相続人全員が放棄して相続人がいなくなつた場合に家庭裁判所が選任する相続財産管理人と異なり、相続人の持分の過半数で選ぶ共有物の管理者という感じですね。(次号に続く)

神田 昭一(かんだしやういち)氏

プロフィール



埼玉県出身。法政大学文学部哲学科中退後、アジア・ヨーロッパを放浪。職を得るために、司法書士、土地家屋調査士資格を取得。平成2年、司法書士資格取得後、相続登記や相続登記のための資産組換えをするには土地家屋調査士資格が不可欠と考え、土地家屋調査士資格を取得。

平成8年、司法書士・土地家屋調査士事務所開業。複雑な登記であっても、法令順守と関係者間の合意を大前提に業務を続け、平成27年司法書士として、令和元年土地家屋調査士として東京法務局長表彰。各種セミナーや、日本相続士協会、東京司法書士会の講師などを務める。

司法書士の権利登記と、土地家屋調査士の測量、表示登記を組合せた手法を得意とする。

神田事務所

東京都豊島区池袋二丁目31番3号 岸野ビル103号

TEL 03-5865-7600

E-mail: s_kanda@couki-kanda.com

〈寄稿〉 マンション・底地競売の諸様相

株式会社ワイズ不動産投資顧問 代表取締役 山田 純男

■最先賃借権付マンションの競売レベル

競売市場でのマンション競売水準は一般市場に呼応して高い水準で推移しています。そんな状況下において、競売を目指す方法の一つとして住宅ローンが使用できる専有床面積（30㎡以上）のマンション（以下「ファミリーマンション」と言う。）でありながら買受人が承継しなければならぬ最先の賃借権があるマンションを狙う、というのがあります。こういったマンションには競売して再販をする目的の不動産会社が入札をしていないことが通常です。（再販会社は賃貸物件として保有をしません。）一方で1Rマンションを扱う販売業者は物件価格が大きいことなどで、入札を手控えます。つまり、入札競争者が少ないことで、明渡可能なマンションと比べ競売確率が高く、また低い価格水準で取得できます。競売したマンションの賃借人が退去した時に販売して売却益を得られるチャンスもあります。（売却時の相場にもよりますが。）最先の賃借権付マンションを競売し、賃料収受目的で保有をされていて、賃借人が退去したところで売却するという投資方法が取れるのであれば、入札を検討して良いでしょう。

ところで昨年4月から8月の競売物件のうちファミリーマンションで最先の賃借権付のもの9件がどのくらいの競売水準で競売されているかを調べてみました。その結果は以下のとおりです。

なお、これら9件は平均築約16年で全て新耐震構造で且つバス便物件はありません。もちろん23区内の立地です。

- ① 平均入札本数 8・8本
- ② 売却基準価額に対する競売価格の上乗せ率 約36%
- ③ 収益利回り（実質年利回り）約3・9%

この結果から入札本数は今年上期の平均11・85本より25%超低く、同じく競売価格の売却基準価額に対する上乗せ率はマンション平均44・52%より14%弱低いということが分きました。やはり明渡可能物件より競売しやすいことが裏付けされました。

先般東京地裁競売物件から「浅草」駅徒歩圏の最先の賃借権付ファミリーマンションを別途メールやFAXで紹介させて頂きました。こちらは9月13日開札で売却基準価額1587万円に対し入札は10本あり、最高価2900万円強にて不動産会社が落札しました。これは実質年利回りで年3・8%水準でした。（売却基準価額に対する）上乗せ率は約83%で、これは弊社予想を200万円ほど上回るものでした。やはり入札本数は少なめでしたが、浅草の立地が競売価格を引き上げたようです。

弊社では、引き続き今後も同様な入札物件をお知らせご案内させて頂く所存です。

■珍しい法定地上権付土地の競売

競売市場には法定地上権付の建物はたまに見かけるのですが、逆の法定地上権付の土地はほとんど見られません。そもそも法定地上権が成立する土地を抵当権の目的にする債権者はいません。法定地上権は借地権ではあるものの強固な権利（物件）であつてこれを競売した人は地代を請求ができる権利はあつても、一般的には僅かな額になつてしまします。場合によつて却つて固定資産税の方が多くなつてしまう「負動産」になりかねないのです。そんな土地ですからこれを担保に金融機関は金銭貸付をしません。しかし、9月13日開札では「R常磐線「三河島」駅徒歩約3分に立地する法定地上権付土地が開札対象になっていました。登記内容を見てみると、債権者はカード会社で抵当権実行（ケ事件）ではなく裁判の判決で行われた競売（ヌ事件）でした。おそらくは土地建物の一括売却であると超過売却（債権を大きく上回る）のため法定地上権が付いた土地だけが差押えの対象になったのでしょう。この土地は僅か6坪強の極狭小地で、さらに接道状況から3㎡程度のセットバックが必要になりますから実質6坪をかなり下回ります。従つて実際には再建築はほぼ不可能でしょう。それでも売却基準価額は70万円がついていました。

実はこの土地は昨年4月26日に同じ条件で既に1度開札対象になつていて、このとき実に15本もの入札が集まつたのでした。そして最高価477万円にて競売されていったのですが、代金納付されることがなく、今般また同条件で入札対象になつたのでした。このときの競売者は建物所有者から建物を買い取り所有権化して再販するか、もしくは建物所有者と共同で所有権戸建てとして

売却することを目論んでいたと考えられます。しかし、建物所有者との交渉がうまくいかず入札保証金(14万円)を放棄して取得を断念したのだと思われまふ。建物所有者としてはわずかな地代で住み続けられるので売却しなくても何ら問題ありませんから。さて今回の結果はと言うと、今回も17本と多くの入札が集まり、最高価300万円強で個人が落札していきまふ。債務者の関係者かもしれません。やはり今回は不動産会社は手が届きませんでした。

■神宮前に17・8億円の公売土地

東京国税局の10月23日から11月1日までの入札期間で表参道ヒルズの道を挟んで反対側で、表参道から少し入った(神宮前5丁目の)更地約178坪が対象になりました。見積価額(最低売却価格)が17・8億円と公売物件としてはとても珍しい大型物件です。しかも希少な立地上、整形地で、従前建っていた古いビルはきれいに解体され更地で、すぐ建設ができ事業化可能です。

この土地の路線価は坪当たり約600万円です。勢地価はおそらく1坪2000万円はするでしょう。とすると総額は35・6億円超になりますから見積価額はちょうど相場の半値です。

さて、こんな土地が何故公売になったのか、土地の登記情報を調べてみたところ、差押えられた所有者は北青山所在の仮想通貨(トークン)を手掛けている会社のようにです。いずれにしろこの会社は東京国税局と東京都に差押えされていますので、法人税などの国税、固定資産税や事業税などの地方税の両方の滞納があることになります。

■那須塩原市の底地

以前、地方のピンポイント地価上昇の話題を取

り上げました。このたび縁あって那須塩原市の底地を弊社で購入いたしました。その底地は東北新幹線「那須塩原」駅から約9・6kmで、「東北本線」「黒磯」駅から約3km付近に所在する住宅地です。2宅地(合計約150坪)纏めての購入でしたが、総額約4百万円で地代利回りは実質5%超です。

こういった地方物件は人口減少で将来的な地価が急落する可能性があることをある意味覚悟しなければいけません。ただ、東北のリゾート地が注目される可能性もあると考え購入に踏み切りました。ちなみに那須だけではなく、地方は借地権割合が東京と逆です。ちなみに購入物件の借地権割合は40%です。この点底地借地同時売却などには有利になると思っています。

また都市計画は未線引き地域で建ぺい率60%、容積率200%で、下水道も整備済みの住宅地であります。購入にあたっては2駅の乗降客数を調べたところ、黒磯駅は1日20000人で減少傾向でしたが那須塩原駅は4400人で、コロナ禍後増加傾向になっていました。どうもリモートワーク進展で、貸しコテージなどに連泊して過ごす人が増えているようです。また黒磯駅周辺ではカフェが流行っているようです。(おいしい水で淹れたコーヒーが評判だとのこと。)地方のリゾートエリアの底地、縁があれば今後も検討しても良いかと思っています。

■札幌のサービサー自己競落マンション

今から5年ほど前、割高なシェアハウスをスルガ銀行の高利のローンを使わせてサラリーマンなどに販売した「カボチャの馬車」事件がありました。シェアハウスのサブリース会社が行き詰まり、賃料支払いがストップし、多くの投資家

が破綻に追い込まれました。

スルガ銀行は当時リスクを取って多くの収益不動産に融資をしていました。先日紹介を受けたサービサーが自己競落して売却することになった札幌市のマンションもスルガ銀行の融資に由来した物件でした。この物件のこれまでの経緯は、まず昭和58年に個人が全27戸のマンションを建設しましたが、税金の滞納で平成26年に公売にかかれ、不動産会社が競落しました。驚いたことにこの競落した不動産会社は奈良市の会社でした。その奈良市の不動産会社は、取得の翌年平成27年に個人の不動産投資家へ売却しています。この時購入に利用した銀行がスルガ銀行だったのです。ここでまた驚いたのは、この個人投資家は千葉市川市の方であることです。

つまり札幌の物件を材料に奈良市の会社を取得して、静岡県本社のスルガ銀行が融資をし、市川市の投資家を買ったということ、つまり地元関係なしの取引です!そして取得した個人の債務額は1億5000万円でしたが、結局ローン返済不能に陥り、結果、債権は令和2年にスルガ銀行からサービサーに譲渡されています。そしてその後令和3年に当該サービサーが競売を申立て、同年自己競落をしたのでした。

土地が130坪、札幌市営地下鉄東西線「東札幌」駅徒歩9分に立地するこのマンションは全27戸中19戸が稼働中です。収入は満室稼働では月額120万円程度、年で1400万円ではあります。が、現実的には今の稼働率で年収1000万円くらいかと思ひます。ちなみに売主のサービサーの売却希望価格は1億2000万円とのことでした。



全国貸地貸家協会新聞

発行 全国貸地貸家協会事務局
東京都中野区野方二丁目一〇二
(株)耶馬台コーポレーション内
TEL 〇三(二三三八) 七五一五
FAX 〇三(六八〇〇) 五三九七

〔訪問インタビュー〕

所有者不明土地対策諸施策について その2

司法書士

土地家屋調査士

神田事務所長

神田 昭一

聞き手

協会専務理事・本紙編集長

宮地 忠継

編集部次長 加藤 久直

所有者不明土地対策についての後半です。前半では大きな目標である、相続登記義務化に至るまでの、その前提となるいくつかの法制度が議論されましたが、後半では相続登記義務化について、色々な角度より説明がされます。そしてまた、財産を特定の個人と結びつけようという国の努力、更には公図の筆界の筆界特定制度、所有権の境界との関係など土地問題の枢機に話が及びます。この分野の専門家、司法書士・土地家屋調査士の神田昭一氏にお話を伺います。

不動産登記法の改正は手続きの円滑化のため

宮地…この4月から不動産登記法の改正ですが、そもそもどういうことで、登記が問題になっていったのかをご説明いただけますか。

神田…地方では特に、空き家問題もありますが、所有者が近くに住んでいない土地が大量にあつて、土地の占有状態が分からなくなっているものが多くあるという状況です。これについて相続登記がされていないと、相続人を探すのがすごく大変だということです。これがまた年代が経てば経つほど、どんどん相続人が増えてきちゃうので、それが、公共事業や、民間が利用する時など

に支障になっていっていると。要するに隣が誰か分からない、持つてる人が誰か分からないということですね。

宮地…そもそもこの論点は、相続人を探すのが大変だから法律を改正しようということですね。だからその登記の意味というの、登記簿に書いてあることは正しいかとかなくて、相続人を探すのに、登記簿に書いてあった方が都合がいいからという理解でいいんですね。

神田…完全にそういう円滑化の意味ですね。いろいろな手続きの円滑化のためということです。震災の復興であれ、公共事業であれ、民間取引であ

れ、ほとんど皆円滑化のためです。これは時間をかければ多分できることなんです。山に道路を通すとかいうのも、今まで、時間をかけて実際処理をしてきてると思います。それが、私も区画整理のお手伝いなどするんですけど、表題部で所有者が書いてある、けど住所が書いてないとか。大正時代の登記で、今30人ぐらいの共有になっていて、その人たちがどこにいるかわからないとか。戸籍の保管期間なんか切れてると探しようがない。

登記簿との連携

宮地…登記というのはすごく重要なもので、ある意味で決定的なものなんです。ただ、相続人を見つけたらいいだけならば、登記簿をいじらなくても、他にやり方があるんじゃないですか。

神田…今とりあえずは、土地についてはやはり、登記簿が一番信用性が高いということですね。ただ、実際に今、所有者不明土地については、登記簿、戸籍、住民票、固定資産台帳、これらすべてを連携させようとしています。早いところだと、もう23区は法務局と、都税関係の固定資産台帳のデータは、ある程度つながっています。

宮地…今度の登記法の改正で、2026年4月から住所変更登記が罰則付きで義務化になります。所有者が転居した時、2年以内に登記簿を変更しないと罰金が課されますよね。これ結構重要じゃないですか。

神田…そうですね。これ一応義務化も謳うんですけど、その頃までには、住民基本台帳と法務局が繋がるということを想定しています。必要であれば当局の職権でやります。

宮地…住民基本台帳というのは、住民が転居して住所変更の手続きをしたら、新しい住所がそこに記載されるわけですね。

神田…そうですね。だから住民が住民票で住所変更すると、それと法務局のほう繋がる、ということ今想定しているようです。

宮地…そうすると、自動的に登記簿を変えちゃうということですか。

神田…最終的にはそこを謳っているみたいですね。そして、それをマイナンバーカードで紐付けていくとしているようです。

加藤…今、登記のときは、所有者のマイナンバーカードは求められていないですね。

神田…はい、今現在、マイナンバーカードは求めてないですね。相変わらず住民票を出してくださいという形です。



今年の3月からは、全国で、広域交付というんですけど、住民票に続き、一つの窓口で戸籍が繋がる形になりました。まだデータ化されていないものは取れないんですけど、最寄りの市区町村の窓口に行つて本籍地のところに行つて、自分の戸籍だけじゃなく、被相続人の戸籍を遡つたものを全部欲しいと言うと、取れるようになったんです。

加藤…随分便利になりましたね。

神田…ただ、これは本人または相続人自身が直接窓口に行かないといけないんです。

加藤…代理人じゃダメなんですか。

神田…我々資格者の職務上でもダメです。本人が身分証明書を持って窓口にいけば、そこにある戸籍と関係する他の市区町村のものが全部取れる、というのが、この3月1日から始まっています。これもやはり、相続登記の義務化に向けた利便性

ですね。それを役所が窓口になってやってくれると。これは、私共とすれば商売敵みたいなものなんですけど、でも、これは個人としてはちよつと大きいところかなと思います。これは背番号制みたいなもので、財産と人をどんどん紐付けしていきたいんだと思いますね。

そして、犯罪収益移転防止法も4月に改正されますが、これも同じで、今あるペーパーカンパニーとかは、本人確認ができない場合には、宅建業者とか司法書士は、取り扱いにくくなります。

宮地…ペーパーカンパニーの人がやる売買を、宅建業者は取り扱わないということですか。

神田…実質的支配者を聞き出せと言ってます。私共司法書士は本人確認の指定資格業者なんで、それをしないといけないんですね。だから簡単に言うとか、ブラックマネー、都合の悪いお金がロンダリングで来るのは、徹底的に捕まえなさいと。不動産なんかも同じです。

共有者の一人の登記

宮地…4月からの不動産登記法の改正で義務化された相続人申告登記で、相続が起きて3年以内に、遺産分割が決まらなくて登記できない場合、相続人の誰かが、私はこの土地についての相続人の1人です、ということ申告したら、5人なら5人全員、相続登記の申告義務が免れるんですか。

神田…5人全員ではなく、申告した人だけです。

宮地…その場合、登記簿上はどういうふうにそれを書くんですか。

神田…付記登記です。これは第三者対抗要件でもなくて、あくまでも所有者不明土地の連絡先を把握するだけで、これをしたことによって法

定相続を認めたことにもなりません。だからその人が最終的に遺産分割で、相続人でなくなってもいいわけですね。

宮地…付記登記で連絡先を書くだけのことですね。

神田…はい。あくまでも所有者不明土地用ですね。

宮地…その場合に、その中の一人が書いたら、あとの人はそこから追求していくんですか。

神田…相続未登記であつたり、外国住所の方であつたりした場合、基本的に連絡の仕様がほぼないんで、我々は職権で一応調査できますが、そういう資格業とか行政以外は、基本的に探す術がないんですよ。相続人を捕まえないと委任状ももらえないし、調査も始められない。とりあえず連絡先を書いておいていただければ、そこから繋がられます。

今まではファンドなんかで分かりやすいのは、中南米のベリーズとか、要するにタックスヘイブンが出てきて、そこに何とか投資会社が出てくるんですけど、そういうのが、基本的には連絡先を聞かないといけなくなります。

宮地…それはアメリカやイギリスでもみんなそういう風になつてくるんですか。

神田…アメリカの事情はよくわかりませんが、ただアメリカはほぼカード社会で、金融機関が介入するので、お金の流れは把握できるんですよ。日本はやはり、現金が流れとして大きく動くんで、お金の流れを把握しづらいというのがあるんじゃないかと思えますね。だから金融機関が一番最初に、本人確認をすごく厳しくやるんですけど、そこなんかもそういう理由だと思えますね。

犯罪収益移転防止法

宮地…数年前に「パナマ文書」が問題になりましたが、そういうタックスヘイブンがまだまだ、各国で使われるということはこの先もまだ続くんですか。それともこういういろんな動きで、それは阻止され得るとお考えですか。

神田…おそらく財産隠しは別にそんなに問題にしていけないと思います。そうでなくて、隠したお金というよりは、多分そういう敵対国家とかそういうところから資金が入って来る。それがファンドとかそういう投資会社で流れて来る、それが多いのかなと思いますね。

今回そういうファンドの場合とか、外国法人の場合には、その実質的支配者である25%の所有者で株主をとりあえず特定しなさいと。それがまた法人だったら、その法人の25%、個人にたどり着くまでそこを特定しろと言ってるんです。**宮地**…その犯罪収益移転防止法と登記とどういう関係にあるんですか。

神田…登記をする時は本人確認しないといけない。不動産取引をする時は、司法書士とか宅建業者とか、本人確認しないと取り扱えない。

宮地…本人確認できないと司法書士が登記をしてはいけないという発想は前からあったんじゃないですか。

神田…それは個人については前からありました。反社といわれる人については当然あったわけですが、ただ、国内であれば反社はわかるんですけど、海外は分からない。反社という定義づけは難しいんですけど、そういうものについて、外国でもとりあえずそこに出てくることを調べなさいと。その犯罪を止める力は我々にはなくて、そこにたどりつくような足がかりを作りなさいと。

宮地…不動産登記をする場合に、その足掛かりを

つかみなさいよという指示ですか。

神田…そうです。トラブルになった時には、どこからつなげられるように。金融取引であれ、不動産取引であれ、皆これが対象になってるんですね。だから大きな流れとしては、震災から始まったんですけど、そこから反社が出て、国内の反社から今度は国際情勢まで巻き込んできて。

宮地…すごいですよね、あつという間に。

神田…あつという間ですね。だから取りあえずやはり中国なんかの爆買と同じでお金持っているのも自国の貨幣の信用のない所は、やはりどうしても日本とかそういうところに流れてこようとするんですね。

相続土地国庫帰属法

宮地…相続土地国庫帰属法（相続等によって、土地の所有権又は共有持分を取得した者は、法務大臣に対して、その土地の所有権を国庫に帰属させることを申請することができる）なるものが昨年できましたが、これは、相続人たちがその土地をどうにも管理できないから、国に管理してくれとお願いするわけですね。

神田…はい。基本的には本人が管理費を納付した上で国に受け取ってもらう制度ですね。実際の条件としては、物納と同じくらい厳しいですけど。

宮地…上物あったらだめなんですよ。

神田…境界も決まっていなくてダメです。だから基本的には、実際にそこまでコストかけてやる人がいるのかなという話ですね。

加藤…法務省の統計では、去年一年間で14,000件の相談があり、1,600件くらい申請が出ていて、昨年中に審議が終わり、実際に受け取られたのは85件くらいなんですって。

神田…まあ導入当初は簡単なように言いますが、法務省の通達を見ると、私の専門である境界についても、境界標が設置されていること、所有権の境界に争いがないことという条件を見てもそれなりに厳しいように思えます。また、後日の運用で条件が厳しくできるようになっているし、費用もそれなりにかかりますからね。

宮地…10年分の土地管理費用全部支払えというんですよ。

加藤…借地料も払わなければならないですよ。

神田…受け取るのは所有権だけなので、借地は含まれません。解体費も払わなければいけないし、全部きれいに土地もぴかぴかにして国がすぐ売れたり利用できるようなものにならないといけないんで、これはなかなか利用には時間かかると思いますね。国としては受け皿として作っておかなければいけなかったんじゃないでしょうか。

個人と資産を結びつける

宮地…この民法改正から始まったこのこの大きな流れは、一言で言うとなんかねらってどういう方向に行こうとしているんでしょうか。

神田…基本的には個人と物を結びつけるということろだと思えます。個人と不動産を結びつける。金融機関も同じですよ。不特定名義だめだし、預金の口座なんかもどんどん絞ってると思うんですね。私も昔は郵便貯金を屋号でやってたんですね。司法書士神田事務所所長神田昭一。これは今郵政では取り扱いません。個人口座にしてくださいと。

金融機関も預金口座とその実質的な支配者というか名義人をつなげようとしている。不動産も同様ですね。日本は、今まで所有権で、権利だけを謳歌してたんですが、あなたたちも義務がありますよということを確認していくようになるんじゃないかと思

ます。特に日本人は、お国任せなところが多いですから。

我々も手続きをやっているが、実際一番困るのはネグレスト系です。土地所有者で何も協力してくれない人。こういう方多いですよ。

宮地…大地主も50年前に死んだ人のままでやっているとケースがあるんですよ。そのまま放つてあるんです。相続の分割もしたくないからだと思うんですが、それを長男なりが黙って処理してるわけですよ。そういう人達は今度の相続登記法改正で全部登記しなければならなくなるわけですね。

神田…そうですね。そういう大地主さんとかは、やはり土地は一族のものみたいな考えが多くて、個人の資産というよりは先祖伝来の資産という感覚が強かった。それが、都市化が進んできて、やはり個人と資産を結び付けよう。で、今までは世襲している家主が、責任を持ってすべてを管理してたけど、それが段々崩れて来て、その家主と言われる人がやろうとしてもそうでない人が協力をしない。反対してくれば我々も手が打てるんですけど、境界確定業務をしてると、隣接所有者に義務はないので、何も協力してくれない、これが一番困るんです。

今やっている境界確定で、1年半くらい前から分筆登記という手続きをするために隣地の方に協力していただく必要があるんですが、隣地のマンションの理事長さんが全く協力してくれないんですよ。

宮地…境界確定で、相手が共有の場合に、全員の了解がないといけないんですか。

神田…原則全員です。

宮地…ただ、一人でもいい場合もあるでしょ。

神田…一人でも、代表だと本人が言ってくれば

いい。

宮地…その本人が代表と言ってくればそれでいいんですか。

神田…あくまでも、これは昔の家族の相続と同じで、家主がまとめますよっていう話なんです。何かトラブルがあった時には身内でまとめます。外には迷惑をかけませんよ、みたいな。マンションだったら管理組合の理事長、これはちゃんと権限があるわけですよ。ただ、その権限について、この境界なんかでも財産権の処分なのか、管理なのかグレーゾーンなんです。処分だとなると、処分権限が理事長に与えられるか、それが与えられなければ、やはり基本的にはそういう総会決議が必要です。

宮地…財産権の処分だったら、それは与えられてない限りはその権限はないですよ。

神田…境界確定は基本的に処分なのか管理なのかは、実を言うとうちの協会も協議してるところなんです。役所関係、法務省には、管理として認めてほしいと言ってます。なぜかと言うと、区画整理をしたところとか、法務局に資料が備わるところ、または民間でも資料持ってるところで、現地にちゃんと塀とか囲障物があって、境界標が入っていて、占有状態がずっと安定してた所で、境界を決めるのを処分とするか



という話です。

特に法律的には公図の境、筆界、これはもともと決まってるもの、これを発見するというのが我々の作業なんです。法務局で分筆をする時は。

宮地…公図の境、公図の中の筆界ですね。

神田…これがイコール所有権境と原則一致してるって考えられているわけですね。これはもともと決まってる線。けどもそれが今までの土地行政のあいまいなところで、測量されてなかったり、そのまま放置されていたり。

宮地…公図というのは、測量はされてないわけだから、どの位置かわかりませんよね。

神田…これがわからない所とわかる所があるんです。法務局で公図がダメでも地積測量図がある、あるいは役所にそういう資料が出てると。こういうところが今一緒にまとめたくなっちゃってる。都心などでは今結構それが整備されてます。今やってるマンションの前理事長は境界確定一応してるんですが、その理事長は無権限でやったんだと、だから今の理事長である私は認められないという言い方をしています。

宮地…区分所有マンションの場合、100人全員がオーナーなわけで、オーナー全員のはんなんかもらえませんか。

神田…はい。ですからそれはもうほぼ実質的な反対であるけども、ただ、実際反対はしてないんですよ。

加藤…それはマンションの総会で過半数で決めればいいわけですよ。

神田…そうなんです。でも理事長が開いてくれないと総会始められないんで。

加藤…総会は年に1回しかありませんものね。

神田…総会の議題にのせてくれない。ネグレスト

なんで、協力してくれない。暗黙の否定ですね。
加藤…総会の議題をどうするかは、理事会で話し合って過半数で決めるでしょ。その理事会も開かないということですか。

神田…そうです。

宮地…そうすると理事長が暗黙の権力持ちちゃいますね。

神田…そうですね。だからそういう協力をしないという権力、それが今多いと思います。理事長さんも今はなりたくなっているのでなく、順番でなる。だから責任持ちたくない。そういう判断は、役人と同じで、できるだけ次の世代に回したい。

宮地…マンションも大きな問題含んでますね。

神田…だから、マンションについても、そういう管理人とかを選んでそこにそういう権限を与えてもらう、そういう管理人制度というのがあるといひんですね。相続財産と共有財産、マンションを含めてここが重要になってくると思います。だから選ばれてる代表が必ずしも責任能力があるかと言われると、責任能力は法的にはあるけど、本人たちがそれを履行してくれないという意味がないで、それが一般の法人と違うところですね。

筆界特定制度

加藤…公図の境の筆界ですが、境界でよくもめてる時に、筆界特定制度を使えばいいんじゃないかという話もあります。あれって結局、筆界は特定されても境界は特定されないわけですよ。

神田…そうです。

加藤…何の意味があつてやるんですか。

神田…何のためにあるかというと、あれは拳を上げちゃったから下げられない。私は法制ができる前に委員やってたんですが、あれは実を言うと境界確定に関する制度だった。本当は所有権を含む

境界を決められる制度だったんですね。

加藤…それは素晴らしいと思うんですけどね。

神田…所有権の境界も筆界も決められる制度だった。それで作ろうとしたところ、法務省が私はその経緯はわからないんですが、いつの間にか筆界という用語が出て来て、それで筆界特定となった。一応専門家である私も筆界、なについて思いましたね。これも行政処分としてくれれば不服申し立てができるんですけど、行政判断という用語なんです。判断だから、従う従わないは自由なんです。ですので、基本的には裁判に持つていくしかない。それがあって、私は筆界特定制度というの、意味がないとは言いませんが、筆界特定の行政判断にはあまり価値があるとは思ってないです。

加藤…その筆界特定制度の利用は少ないですか。

神田…いや、多いですよ、相変わらず。我々やってる人間たちのとりあえずは駆け込み寺なんです。結論は出ない可能性が高い。筆は決めてくれるんですが、境界の杭は打ってくれない。

加藤…筆界特定制度を利用して筆界が決まると分筆はできるんですか。

神田…できます。ただもう一つ欠点があつて、今もそうだと信じていますが、私が筆界調査委員をしていた頃の東京法務局は、筆界を線で決めることに熱意を持っていました。今は幅になることも多くなりました。境界線が入るであろう範囲で決めます。そうすると微妙な扉の厚さ分くらいが範囲になっちゃうんですよ。グレーゾーンが範囲になつてしまふ。で、結局は決めましたよとなるんだけど、基本的に玉虫色です。行政が予算組んでやってる以上、役に立ってますよと言わなければならぬんですが、私はあまりお勧めしてませ

ん。まあ、筆界調査委員として2年近くかかった、まさに所有権や占有権の境界でない筆界の案件が裁判で覆されたという個人的な経験もありますが…

今はADR（裁判外紛争解決手続き）という民間の仲裁判断の制度があるんで、そこと合わせて使ったりしますね。筆界特定は裁判に比べると安いというのと国がするので安心感があるんですが、結果から言うとき先延ばしに近いものですね。裁判やる場合に、その前提としてやっておく価値はあります。行政が調べてくれるから判断としては価値があるんですが、それ自体で結論が出るということではないですね。

宮地…わかりました。本日は長時間にわたりどうもありがとうございました。

神田 昭一(かんだしやういち)氏

プロフィール



埼玉県出身。法政大学文学部哲学科中退後、アジア・ヨーロッパを放浪。職を得るために、司法書士、土地家屋調査士資格を取得。平成2年、司法書士資格取得後、相続登記や相続登記のための資産組換えをするには土地家屋調査士資格が不可欠と考え、土地家屋調査士資格を取得。平成8年、司法書士・土地家屋調査士事務所開業。複雑な登記であっても、法令順守と関係者間の合意を大前提に業務を続け、平成27年司法書士として、令和元年土地家屋調査士として東京法務局長表彰。各種セミナーや、日本相続士協会、東京司法書士会の講師などを務める。

神田事務所

を組合せた手法を得意とする。

東京都豊島区池袋二丁目31番3号 岸野ビル103号
TEL 03-5885-7600
E-mail: s_kanda@rouki-kanda.com

〈寄稿〉 姉から渡された母の遺言書

——遺言書があつたがための悲劇——

FP EYE 澤田朗FP事務所 代表 澤田 朗



財産を、誰にどのように引き継いでほしいか、また、社会や地域のために役立てて欲しいなど、その想いを自分の死後に遺せるのが遺言書となります。ある意味、最後の意思表示ともいえます。

遺言にはいくつかの種類がありますが、主に活用されているものは2つあり、その1つは「自筆証書遺言」です。自分で作成するので費用もかからず、内容も自分以外に知られずに作成できる等のメリットがあります。令和2年からは「自筆証書遺言保管制度」もスタートし、従来よりも自筆証書遺言が活用しやすくなりました。

ただし、遺言書の本文はすべて自筆、手書きで書く必要があります。遺言書に記載する文章量が多い場合や、字を書くことが困難である場合には、作成に時間がかかってしまうことも考えられます。

また、記載方法に不備がある、記載内容があいまいである、財産の分け方があまりにも不公平である、といった場合には、遺言の効力が法的に無効になってしまう、また、その内容が原因で相続人間のトラブルとなってしまうこともあります。

もう1つは「公正証書遺言」です。公証役場で公証人と打ち合わせをしながら遺言の内容を決めていきます。作成には費用がかかりますが、公証

人が作成をする「公正証書」になりますので、法的には有効な遺言書を遺すことができます。

ただ法的には有効な公正証書遺言の場合にも、その内容によっては遺産分割が円満に進めることができないケースもあります。

そこで今回は、遺言書があつたために、親の死後、姉弟間の関係が修復できないほど悪化してしまったケースをお伝えします。

■母が亡くなった後に遺言書が出てきた

Aさん(61歳男性)は2023年の春に母を亡くしました。相続人はAさんと3歳年上の姉の2人で、49日の法要も無事に終わり、そろそろ母の遺品整理や財産の分け方などについて、姉と話をし始めようと考えていたところ、法要後に姉から、一通の書類を渡されました。

「お母さんの遺言書よ」

Aさんに手渡したのは、母が生前に作成した公正証書遺言でした。Aさんは今の今まで遺言書の存在を知らず、まさに寝耳に水の出来事でした。「お母さんの財産はすべて私が相続することになってるわ」

(何を言っているんだ?)

その遺言書の内容を見ると、そこには母の財産はすべて姉に相続をさせる旨の内容が記載されて

いました。母の財産は自宅の土地建物の他、預貯金・有価証券等、あわせて8,000万円程ありました。

(お袋が自分だけで遺言書を作成できたのか?)

Aさんとはつきに考えました。母は2年前から介護施設に入所していて、判断能力に問題は無かったものの、ここ1年くらいは、1日のほとんどをベッドの上で過ごしていて、亡くなる半年前くらいからは話しかけてもあまり反応が無い状態でした。誰かの手助けを受けなければ、遺言書の作成などできるわけがないと考えたのです。

■知らないうちに、姉が母に作成させていたのか……?

では公正証書遺言は、Aさんの母のように介護施設でほぼ寝たきりの人でも作成できるのでしょうか。通常の公正証書遺言の作成は、証人2人の立ち会いのもと、遺言者が遺言の内容を公証人に口頭で伝え、公証人がその内容を筆記した後にそれを遺言者と証人に読み聞かせるか閲覧をさせたうえで、遺言者・証人・公証人それぞれが署名捺印をする、という流れになっています。

●民法

(公正証書遺言)

第九百六十九条 公正証書によつて遺言をするに

は、次に掲げる方式に従わなければならない。

一 証人二人以上の立会いがあること。

二 遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授すること。

と。

三 公証人が、遺言者の口述を筆記し、これを遺言者及び証人に読み聞かせ、又は閲覧させること。

四 遺言者及び証人が、筆記の正確なことを承認した後、各自これに署名し、印を押すこと。ただし、遺言者が署名することができない場合は、公証人がその事由を付記して、署名に代えることができる。

五 公証人が、その証書は前各号に掲げる方式に従って作ったものである旨を付記して、これに署名し、印を押すこと。

ベッドで寝たきりの人が上記の事を行う場合、遺言者が遺言の趣旨を公証人に口頭で伝えることが可能だったのが問題となりますが、口頭によるものではなくあらかじめ作成された遺言の内容を読み聞かせる場合も、あくまでも遺言者の真意に基づく内容であれば、法的に有効となる可能性が高くなります。

ここからはAさんの推測の域を出ませんが、遺言書の内容は、母は意識はあるもののほぼ寝たきりの状態であったということで、財産に目がくらんだのか、姉自身に有利な内容で遺言をあらかじめ作成して読み聞かせ、それに母が同意するかたちで作成されたのではないかと勘繰ってしまうような内容です。

またAさんは遺言の存在を知らず、母の死後に姉から遺言の存在を知らされたことや、相続発生前までは親子間・姉弟間に特にトラブルはなかった、なおのことです。公証人や証人の立ち合ひもあり、正当な手順で作成された法的にも有効な遺言ではありますが、Aさんにとっては何ともやり切れない、金銭的なことはともかく、精神的にショックが大きい内容の遺言となっていました。

法要後、姉は遺言書の内容どおりに財産を相続する旨をAさんに伝え、帰っていききました。

■遺言書の内容に従うしかないのか？

Aさんは、この遺言書の内容に従うしか方法はないのかどうか、知り合いのファイナンシャルプランナー（FP）に相談をしました。

「FPは少し考えた後、Aさんに話しました。」

「以前は、このような内容の遺言の効力は（後述する遺留分の問題は別として）絶対でした。ただ、数年前に民法が改正され、『遺言で全財産をお姉さんに』と書いてあっても、例えば不動産（自宅）のAさんの相続持分を、不動産業者などの第三者に売却して、その第三者がお姉さんより先に登記をすれば、その取引は有効となり、Aさんは売却代金を手に入れることができるようになります」

●民法

（共同相続における権利の承継の対抗要件）

第八百九十九条の二 相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、次条及び第九百一条の規定により算定した相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない。

この条文は、相続の際に、法定相続分を超えて財産を相続した場合には、法定相続分を超える部分については、第三者より先に登記をしないと、その第三者の登記が有効になるという内容です。

2019年の民法改正以前は、遺言書があれば相続登記をしなくても、姉は第三者に対して自分が所有者（自分が母の自宅を相続した）と主張することができました。

それが民法改正後は、自分の相続分を超える

持分については、相続登記をしなければ所有権を主張することができなくなりました。

「お姉さんはまだ登記をしていないはずなので、先に動いて売却代金を手にしましょう。」

「FPはAさんに伝えました。姉が自宅の相続登記をする前に、Aさんが法定相続分である1/2について相続登記をして、それを第三者に売却すれば、現金化ができるのです。」

ただ、ここにも問題があります。Aさんが売却した場合の取引は、お姉さんとの共有財産を売却したに過ぎず、結局はお姉さんとの遺産分割協議で財産をどう分けるかを話すこととなります。そして皮肉なことに、ここで遺言書の内容が有効となり、その内容に従って、全財産はお姉さんのものとなってしまいます。

■遺留分侵害額請求をする、さらに遺言書の有効性を問う？

結果的に、姉に母の全財産を奪われた形になってしまうAさんですが、姉に対して「慰留分侵害額請求」をすることで、母の財産の一部を手にすることも可能です。

●民法

（遺留分侵害額の請求）

第一千四百六条 遺留分権利者及びその承継人は、受遺者（特定財産承継遺言により財産を承継し又は相続分の指定を受けた相続人を含む。以下この章において同じ。）又は受贈者に対し、遺留分侵害額に相当する金銭の支払を請求することができます。

遺留分とは、一定の相続人（遺留分権利者）について、被相続人（亡くなった方）の財産から法

律上取得することが保障されている最低限の取り分のことで、今回のAさんの場合は母の全財産の1/4、約2,000万円の遺留分があります。「この請求をして、少しでもお母さんの財産を手にししよう」

さらにFPはAさんに、こう伝えました。

「そもそも、この遺言書が有効かどうかを調べてみませんか？生前のお母様のご容態をお聞きした限りでは、とてもご自身で遺言書を作ろうと考える状況ではなかった気がするのですが。遺言書に書いてある公証人、それと2人の証人に、どういう状況でこの遺言書が作られたのかを、まずは確認をしてみませんか？その作成方法によっては遺言書の有効性を問えることになり、遺言書が無効となれば、お母様の財産はすべてAさんのものになります」

●民法

(相続人の欠格事由)

第八百九十一条 次に掲げる者は、相続人となることができない。

(中略)

五 相続に関する被相続人の遺言書を偽造し、変造し、破棄し、又は隠匿した者

民法では、被相続人の遺言書を偽造した場合、その者は「欠格事由」に該当し、相続人となることができないと定めています。今回の遺言書が母の意思作成されたものではないと、姉によって偽造されたものであることが証明できれば、姉は相続人となることができず、さらに姉には子供(代襲相続人)がいなかったため、母の財産はすべてAさんが相続することになります。

(確かにそうだ、遺言書が作られたのは202

2年の秋、お袋はもうあまりしゃべれない状態だったはずだ。そんな状態ではつきりとした意思表示ができたのだろうか？そもそも公正証書で遺言を作ろうという知識があったとは、生前のお袋を知る限りでは考えられない……)

「色々な方法がありそうだね」

できることから進めていこうと考えましたが、Aさんは、母の死去や遺言書の内容を見たショックで、心身共に疲れ果てていました。

その後FPと今後の方策について話をしましたが、結局、不動産の持分登記と売却、遺留分侵害額請求、遺言書の有効性の証明も行っていました。余計な労力をかけたくない、姉とはこれ以上関わりたくない、というのがその理由でした。

49日の法要から約半年後、心労が原因かどうかは不明ですがAさんは脳梗塞で倒れ、一命はとりとめたものの、現在は車いす生活を余儀なくされてしまっています。

■遺言書がきっかけで姉弟間が絶縁状態に

母の真意で作成された遺言なのか、また作成までの経緯などは今となってはわかりませんが、Aさんは裏切られた、財産を奪われたという心情になり、姉弟の関係は修復できないくらい悪化してしまい、49日の法要以来、顔を合わせていません。

FPは考えました。

(あまりにも理不尽な遺言書だ、ただAさんは心身ともに状況が良くない、これ以上話を進める気も無い、金銭のもつれは金銭で解決できるが、心情的なもつれはお金では解決できない、もう自分ができることは無いのか……)

今回のような事例は極端な内容かもしれませんが、遺言の存在や内容を生前にすべての相続人が知っていれば、恐らくこのようなことにはならなかったはずだ。

もちろん、特定の相続人に多く財産を遺したい、という遺言者の意向がある場合もあります。が、その場合にも生前に意思を伝え、すべての相続人が納得した形で財産を遺していくことで、後のトラブルを回避できるのではないのでしょうか。

遺言書は後世に自分の意思を伝えることができます。最後の手段となりますが、その内容によっては遺された家族が争う原因ともなってしまうので、作成する場合には専門家に相談のうえ、内容や財産の分割方法等を検討したほうが、遺された家族にとって、遺言作成にかかる費用以上のメリットとなると考えます。

澤田朗(さわだ あきら)氏

プロフィール



- ・FP EYE 澤田朗氏事務所 代表
- ・ZOO 法人日本相続士協会 理事 相続士上級
- ・相続支援ネット エリアメンバ―
- ・ZOO 法人日本空き家再生協会 認定講師 空き家再生アドバイザー
- ・ファイナンシャル・プランナー (AFP) (日本FP協会 東京支部所属)
- ・二級ファイナンシャル・プランニング技能士(資産設計 提案業務)

2005年、34歳の時にFP事務所「FP EYE」を設立。これまでライフプラン相談を通じて約800世帯の家庭と関わり、家計の収支改善や効率的なお金の活用方法、将来の資金計画のコンサルティングなど、今後の生活設計に必要な情報の提供やアドバイスをを行う中として活動中。

事務所

〒121-0816 東京都足立区梅島3-33-6
TEL: 090-1655-7638
mail: info@sawada-fp.com