

はじめまして。個人向けに相続・不動産の相談業務、実行支援業務をしております、ファイナンシャルプランナーの久谷(くたに)真理子と申します。

今号から2ヶ月に1回、一般の方が知っておきたい不動産のあれこれを執筆することになりました。どうぞよろしくお願いいたします。

第1回目は、相続した実家の売却でつまづかないよう、親が元気なうちに済ませたいことのうち、「相続登記」と「土地の境界確定」をとりあげます。

### ●身内との関係が肝心な相続登記

相続した実家を売却するには、その名義を、売主となる子に書き換える必要があります。これを相続登記といいます。ところがいざ親が亡くなって、相続登記をしようとする、実家の名義が祖父母のままだったりすることがあります。今のところ相続登記には申請の義務がないため、このようなことが起こるのです。

こういうときはまず、祖父母の代までさかのぼって戸籍を調べあげ、亡くなった順番に留意しつつ、相続人を特定することから始めなくてはなりません。次に行うのは、関係者全員による、実家を分けるための話し合い(遺産分割協議)です。ただ実際は、事情を伝えたくて、登記のために協力を仰ぐ作業になるでしょう。ここまで無事に整って、ようやく相続登記ができます。

実はこの一連の手続きに、苦戦する人が少なくありません。親の代は兄弟姉妹が数人いることも珍しくない、そのうち既に亡くなっている人がいれば、その子供たちに連絡をとって、了解をとりつけなくてはならないからです。日頃から付き合いがあればともかく、中には連絡が

つかない人もいでしょう。相応の権利を主張する人が出ないとも限りません。手に負えなければ、早目に弁護士や司法書士などの専門家に相談することをお勧めします。

### ●親が元気なうちに相続対策まで

実家の名義を調べるためには、最寄りの法務局などで、登記事項証明書を取得して、その内容を確認します。名義が祖父母のままになっているなどがわかれば、親に頼んで速やかに手続きをしてもらいましょう。後の苦労を減らせます。登記にあたって気を付けたいのは、不動産の漏れがないようにすることです。私道の持ち分などがある場合は、特に注意してください。

実家の名義が親になっていることを確認できたら、次は相続対策です。親の年齢やその状況にもよりますが、できるだけ実家を引き継ぐ人を決めて、遺言を書いてもらいましょう。相続が起きてから分割でもめたりすると、相続登記どころではなくなってしまいます。

なお、すべての財産の引き継ぎ先を決めなくても、実家についてだけ遺言を書いてもらうことも可能です。相続が起きた後、その遺言をもって登記することができます。

### ●隣人に左右される境界確定

実家が戸建てであれば、売却にあたって、隣地や道路との境界確定を求められることが多いでしょう。そのため、境界確定が済んでいなければ、土地家屋調査士に依頼をして、境界確定を行うのが一般的です。

ところが残念なことに、境界確定には大なり小なりのトラブルが付きものです。隣地との境にあるブロック塀がいい例でしょう。そもそも誰の所有なのか言い分が食い違ったり、

塀のどの部分に境界があるのか(中心なのか、いずれかの側なのか)が曖昧だったりします。親亡き後、昔の事情を知らないとなれば、隣人の言い分を一方的に吞まざるを得ないことにもなりかねません。

そのほかにも、「売却に先立って挨拶がなかった」とへそを曲げてしまう隣人がいるかと思えば、「境界確認書に判をつくかわりに、そちらの負担で塀を新しくして欲しい」といった条件を持ち出してくる隣人まで、枚挙にいとまがないほどです。

### ●境界確定・情報引継ぎも速やかに

実家の境界を調べるためにはまず、親に資料を探してもらうことから始めます。資料の中に、座標の入った地積測量図や、境界確認書があればしめたものです。資料を頼りに実家の周囲を歩いてみましょう。その通りに境界標が設置されているのを確認できれば、ひと安心です。境界標には、石杭、コンクリート杭、プラスチック杭、金属標、鋳、刻印、木杭などがあります。塀の上や下など、わかりにくい場所に設置されていることもあります。頑張って探してみてください。

境界確定が済んでいないと判明したら、これも、親が元気なうちに終わらせてもらったほうが安心です。難しいようであれば、少なくとも親が知っていることを、詳細にヒアリングしておきましょう。お隣との関係が良好なら、境界について話をしておくのも一案です。親の代から引き継いだ情報は、いざというときに説得力があります。

もし、土地を2つに分けるなど、土地の分筆を考えているなら、境界確定は必須となります。さまざまな可能性を視野に入れ、できることは済ませておきたいものです。