

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2022. 10. 5\*\*☆

60 歳からの人生を準備する  
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

**実家の土地は父兄弟の共有名義だった  
～第 1 回、こんなこと相談してもいいのシリーズ～**

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\***通算第 516 号**\*\*\*☆

<目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員 (R)」牧野寿和のプロフィール

\*:\*\*

- ◆ 今週のテーマ

**実家の土地は父兄弟の共有名義だった  
～こんなこと相談してもいいのシリーズ、その 1～**

\*:\*\*

「こんな相談をしてもいいですか？」  
と、心配しながら相談にみえる方がいます。

その相談内容は、相談者によって違います。  
しかし、早急に対応が求められるケースも  
多くあります。

そこで、生じている問題に  
早急に対応していただくため、  
不定期ではありますが、  
「こんなこと相談してもいいのシリーズ」を  
始めることにいたしました。

今回は、その1として、  
「実家の土地は父兄弟の共有名義だった」  
というテーマでお話いたします。

構成は次の通りです。

- ・ Aさんの相談内容
- ・ 今回の登場人物
- ・ 何が問題なのか？
- ・ 解決策
- ・ 問題の起こった背景
- ・ <参考>相続登記の義務化

---

#### Aさんの相談内容

---

まずは、問題が発生した経過から、  
お話いたします。

Aさんは、両親が亡くなって、  
現在は、空き家となっている  
Aさんの実家を、売却しようとしていました。

そこで、Aさんは、  
売却専門の不動産会社に、  
売却の依頼をしたところ、その担当者から、  
思ってもいないことを言われたのです。

担当者「Cさんは、Aさんのおじいさんですか？」

Aさん：「はい、そうです」

担当者：「売却しようしている実家ですが、  
建物はお父さんの名義で登記されています。  
しかし、土地はCさん名義になっています。」

Aさん：「どういうことですか？」

担当者：「このままでは、実家は売却できません」  
と、思ってもいないことを言われたのです。

そこで、Aさんはわたくしのところに、どうしたら、  
実家を売却できるか。その相談にみえたのです。

---

## 今回の登場人物

---

ここであらためて、  
この記事での登場人物を紹介いたします。

A さん：現在 48 歳。44 歳の妻と大学 3 年と  
1 年の子どもの 4 人家族。A さんは一人っ子。

実家を離れ地方の大学に進学、その土地で  
就職、結婚もして家族を持ち、マイホームも  
所有している。

従って、実家に戻る予定はなく、  
築古で空き家になっている建物と土地を  
売却しようとしている。

B さん：A さんの父親。2 カ月前に 80 歳で他界した。  
B さんは 5 人兄弟の末っ子。  
A さんの母親もすでに他界している。

B さんが住んでいた A さんの実家は、B さんが結  
婚した時に、B さんの父 C さん名義の土地に、実  
家を建てその登記もしている。

C さん：A さんの祖父。A さんが売却しようとしている  
実家の土地の登記簿の名義人。

それでは、まず、問題を整理します。

---

## 何が問題なのか？

---

現在、A さん実家の土地の登記簿は、  
C さんが亡くなったあと、  
父の B さん兄弟の共有名義、  
B さんを含めた 5 人兄弟が均等な持ち分で、  
土地を所有している状態になっています。

共有名義の土地を売却するには、  
所有者全員の同意が必要です（民法 251 条）。

従って、  
上述の不動産会社の担当者が言うように、  
現状では、この土地の売却はできないのです。

-----  
解決策  
-----

この問題を解決するための手順を  
お話しします。

A さんが、B さんから実家の土地と建物を  
相続する手続きを、  
ここでは相続登記をすることです。

A さんに兄弟はいませんし、  
両親も亡くなっていますので、相続することは  
1 点を除いては容易です。

その 1 点とは、土地の相続登記をすることです。

この登記をするには、  
まず、祖父の C さんから父の B さんへの  
相続登記が必要です。

B さん兄弟、A さんにとっては、  
伯父や伯母全員から、

B さんの兄弟が存命であればいいのですが、  
すでに、亡くなっている兄弟がいればその相続人、  
具体的には、通常 B さんの甥や姪から、

また、その甥や姪が亡くなっていれば、  
その相続人から、

「遺産分割協議書」を作成するための同意、  
それに自署と実印の押印、印鑑証明書をもらい、  
Bさんの相続人であるAさんも含めて、  
当事者全員が同意して、  
相続登記をすることが必要です。

すんなりと、  
各当事者が同意くれればいいのですが……。

Aさんにとっては、当事者に会うだけでも  
手間も時間も費用もかかることでしょう。

---

#### 問題の起こった背景

---

すでにお気づきだと思います。

このような状況になった原因は、  
BさんがCさん亡くなったときに、  
土地の相続登記をしていなかったことです。

---

#### <参考>相続登記の義務化

---

今回のような事例を防ぐためにも、  
令和6年4月1日から相続登記が義務化されます。

詳しくは、法務局のサイトをご覧ください。

[あなたと家族をつなぐ相続登記](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00435.html)

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00435.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00435.html)

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*

#### ◆ 今週のポイント

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*

相続の手続きは、

親自身ができることは、

生前に親がしておく、

他界後のことは、  
段取りを相続人に伝えておく、

そのひとつの方法が、

遺言書を作成しておくことでしょう！

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:

◆ 編集後記

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:

相続税のかからない相続の時は、

相続にかかわる諸手続きが、

なおざりになりかねません！

\*:

◆ 「人生の添乗員 (R)」 牧野寿和のプロフィール

\*:

日本で唯一「人生の添乗員 (R)」を名乗れる  
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー  
創業 19 年目  
1958 年 名古屋市生まれ、大学 (東海大学卒業)  
以外は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。  
業務で世界各地を廻っていた時、  
日本の方と他国の方々の  
お金との付き合い方の違いを感じていた。  
そんな時渡米した折に、  
初めてファイナンシャルプランナーの  
存在を知り、  
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003年 牧野FP事務所を創業。  
2018年から牧野FP事務所合同会社を設立。  
これまでに、  
延べ1100件以上の様々な相談に対応。

相談者へのプランニングの助言と提案を  
主な業務とし、  
相談者に、安心できる生活が送れるように、  
丁寧な業務を心がけている。

#### <保有資格>

- ・NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP)  
協会 CFP (R) 認定者
- ・1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)
- ・福祉住環境コーディネーター
- ・総合旅行業務取扱管理者 など

#### <取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP！」

#### <執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!  
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

#### <監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、  
三重県、首都圏や関西にもリモートで  
お会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R)」は、  
他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって  
有益な提案を心がけています。

---

◆ 【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和  
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします

こちらから出来ます

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは

こちらまでお願いいたします

E-MAIL : [makino.fp@beach.ocn.ne.jp](mailto:makino.fp@beach.ocn.ne.jp)

---

牧野FP事務所合同会社

公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関してのトラブル等について当方では

一切責任を負いかねます

ご自身の責任でご判断下さい

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、

牧野寿和の登録商標です

---