

不動産税務相談の現場から⑦【随時掲載】

“負動産” 売却物語（後編）

水野 元美

よつば税務不動産合同事務所 共同代表

（税理士・行政書士・宅地建物取引士）

（前編のあらすじ）

人生の師と仰ぐA氏から、約40年前に購入した別荘地（50坪）を売却したい旨の依頼があった。購入後、別荘建築はならず荒地と化しており、地元業者に物件情報の掲載を依頼するも、反響もなく1年半が経過。隣地と合わせての売却（計100坪）に活路を見出すが、隣地は兄弟2人の共有で、兄は死亡しており、その妻（B）からは売却の合意が得られたものの、兄弟の母の相続時に遺産分割協議でもめた弟（C）とは長年音信不通となっていた。その後、思いがけず連絡が取れたCにも処分の意向があることがわかり期待が膨らむ中、マッチングサイトを通じて「隣地も併せて購入できるなら、ぜひ」という購入希望者が現れる。うますぎる展開に「新手の詐欺か？」と疑いつつも、A氏と共に直接会うことになったのだが…。

2区画の購入で合意に

ところが実際にお目にかかってみると、それも杞憂に過ぎないことがわかりました。

購入希望者の方は、自営業を営む関東近県在住の外国籍のご夫婦（D様夫妻）で、お嬢様と共に楽しく

ださいました。

日本で生まれ育ったお嬢様の通訳により、来日後40年余りの苦勞の歴史や、今では生活も安定し、自宅を含め複数の不動産を所有していること、自宅が海から遠いこともあり、大家族が集う別荘を外房近辺に建てようと、目下、別荘地物件を物色中であること等々、一通りのお話を伺いました。

ご両親は日常会話には不自由しないものの、読み書きと交渉はお嬢様に任せているとのこと、お嬢様を中心に和やかに話が進みました。

インターネット世代のお嬢様は、専らウェブサイト中心に物色されていたようで、偶然、希望条件に近いこの物件に巡り合ったとのことでした。

お世辞にもリゾート物件とはいえない現地のたたずまいもあまり気にならない様子で、むしろ「海沿いに広くて自由に使える土地が安く手に入れば良い」と割り切ったお考えでした。

交渉の結果、「先行してAさんの土地を購入するので、継続してBさんの土地も安く購入できるよう対応してほしい」とおっしゃってくださいました。

価格や引渡条件について話し合った後、A様の土地はもとより、隣地B様の土地についても相続登記が完了することを条件に、売買契約を締結することで了承をいただきました。

するとA様は、「やっと肩の荷が下りたよ。これで私も安心して冥途に旅立てるな、ハハハ……」と冗談交じりにおっしゃって、満面の笑みを浮かべておられました。

また、その後B様、義弟のC様にもお電話で経緯をお伝えすると、同様に大変喜んでいらっしゃいました。

一転、登記の問題が表面化

ところが、そんな喜びもつかの間、事態は急変して大きな壁に突き当たります。

協業パートナーである女性の司法書士先生に、相続登記・所有権移転登記について相談すると、謄本を見るなり困った表情を浮かべ、「先生、これは大変ですね」と一言。

詳しく伺うと、まず、A様の土地は、地目が「畑」のままなので所有権移転登記を行うには、あらかじめ「宅地」への地目変更登記が必要になる。しかも権利証に添付されている農地法5条の許可書は40年を経っており、この許可書をもって直ちに

地目変更登記ができるかどうかかわからない。表題部の登記に係る事項なので、まずは土地家屋調査士に相談してほしい、とのことでした。

次に、隣地（B様亡夫・C様との共有地）については、亡夫の相続登記が未了のため、戸籍調査によりB様と子（長男長女）を含む相続人を判定し、その全員による遺産分割協議に基づく調印が必要となるとのことでした。

また、私道の共有持分は、先代の相続登記も未了のため、所有権移転登記に先行してB様の義母（亡夫の母）の相続登記が必要になるが、相続人が果たして何名になるのか見当もつかず、戸籍調査にかなりの時間を要するとのことでした。

さらに、確定した全ての相続人から遺産分割協議書に署名捺印をもらわねばならず、スムーズに同意・調印いただけるかも含め、膨大な労力と費用がかかる旨を告げられました。

値段の付かない私道の共有持分移転登記に、莫大な時間と労力、費用を費やすのは本末転倒です。

C様は「手取額がマイナスになれば、すぐにでも処分をお願いしたい」と言っておられましたが、もはやそんなレベルでは到底済まされないことを、この段になって初めて思い知らされたのでした。

地目変更登記

当職は、しばし途方に暮れてしまいました。しかし、千載一遇のチャンスのみすみす棒に振るわけにはいきません。一つ一つ地道に解決していくよりほかなないと覚悟を決め、善後策を探ることといたしました。

まず、A様の地目変更登記についてですが、分譲業者は「畑」を「宅

地」に転用（宅地造成）し、分譲する目的で権利の移転（購入）を行うわけですから、農地法第5条に基づく許可は、地主と分譲業者の共同申請によるのが原則です。

ところが、乱開発ブームに沸いたこの時代、かつて存在した「中間省略登記」の手法のごとく、業者を介さずに地主と分譲地の購入者との間で直接申請を行わせる、いわば脱法的な手法が横行していたようです。

知り合いの土地家屋調査士にお尋ねしたところ、許可書に記載された予定建物が建っていれば別段、40年も更地のまま放置されていた場合、それが「宅地」であることを、何らかの資料に基づき疎明できない限り、地目変更はできないだろうとのことでした。

そして、「このようなケースは経験がなく、直ちに解決するのは難しい」との回答でした。

時間を要すれば、買主が翻意してしまう可能性もあります。そこで急遽、現地周辺の取引事情に精通した地元の土地家屋調査士に依頼し、宅地となった年月のわかる疎明資料を特定してもらい、地目変更登記に何とか目途をつけることができました。

相続登記

一方、隣地B様の相続登記については新たな問題が発生しておりました。

司法書士の先生と一緒にB様宅に伺い、相続登記の説明をすると、「実は、息子・娘とも折り合いが悪く、ここ十年以上連絡を取っていません」と音信不通の状態にあることを告げられたのです。C様のみならず実の息子・娘とも半ば絶縁状態にあることを知り、親子間の相続登記で

つまづくとは思ってもよらないばかりか、悲しすぎる現実にショックを受けました。

「でも連絡先はわかるので、先生方から連絡してもらえませんか？」とのことでしたので、やむを得ず我々から連絡させていただくことにいたしました。

幸い、長女様とはすぐに連絡が付き、「父の買った土地なので、母が全て相続する形で構いません」と、相続登記にご協力いただける旨の回答をいただきました。

ところが、長男様の方は一向に連絡が付きません。いただいた連絡先に幾度も電話をかけ、留守電も残しましたが、折り返しの電話もいただかず、経緯を記したお手紙を投函したものの、こちらも梨の礫です。

考えあぐねた末、ご長男の叔父にあたるC様のご協力を仰ぐこととし、事情を説明したところ、幸いご快諾をいただき、数度にわたるやり取りを経てようやく連絡を取ることができました。

ただ、長男様は長女様のご対応とは対照的に、最初から実母を突き放したような話し振りで全く埒が明きません。司法書士の先生とも相談の結果、金銭解決によりB様単独所有とすることで、一件落着いたしました。

所有権移転登記

さらに、B様宅では別の新たな問題が生じていました。

「土地の権利証がどこを探しても見当たらないわ」とおっしゃるので

す。B様亡夫の共有持分については、相続登記を経ることで問題なく所有権移転登記ができるのですが、C様

の共有持分については権利証（現在の「登記識別情報」）がないと移転登記はできません。

せっかくC様に尽力していただいたにもかかわらず、移転登記ができないようでは申し訳も立ちません。ヘルパーさん協力の下、司法書士の先生と共に大掛かりな家捜し^{やさが}を行いました。努力の甲斐も空しく見かけませんでした。

相談の結果、今回は時間と手間を要する法務局の「事前通知制度」に代え、「資格者代理人（司法書士）による本人確認情報制度」により切り抜けることといたしました。

ただ、幸いなことに、この大搜索の過程で農地法第5条の「農地転用許可証」の原本が見つかりました。これで、A様所有地と同じ方法により地目変更登記を行うことができるので、ホッといたしました。

一方、私道の共有持分については、相続登記の目途が全く立たない一方で、町道に面する土地となったことにより私道を利用せずとも通行・生活インフラに支障がなくなったことから、やむを得ずそのまますることにいたしました。

地道な解決を重ねて

そして、契約から決済まで半年余りに及ぶ紆余曲折を経て、ようやくこの「負動産」売却物語は、エピローグを迎えることができました。A様の土地に至っては、足掛け2年余りに及ぶ長い道のりでした。

土地の引渡しの際、A様からは、「別荘暮らしを夢見て、若気の至りで利用するかどうか分からないこの土地を買ってしまったのが生涯唯一の汚点だった。別荘としてきちんと利用してもらえる方を見つけても

らい、心から感謝している。君にお願いして本当に良かった。先生ありがとう」と涙ながらにおっしゃっていただきました。

当職も、「これでやっとA様への恩返しができたわ」と、ようやく肩の荷が下りてホッとしました。そして、同時にB様・C様、買主のD様ご夫妻からも感謝のお言葉をいただき、まさしく感無量でした。

「負動産」と「争族」の問題

今回のエピソードは、広義の生前相続対策としての「終活」にまつわるテーマでしたが、一連の活動を通じて様々な気付きや教訓を得たように思います。

一つはいわゆる「負動産」を巡る問題です。

負動産は、売却の手間がかかる割にインセンティブが低く、不動産業者にとっても悩みの種だと思いますが、A様の件では不動産マッチングプラットフォームが成功の鍵となりました。様々な地域の消費者同士がこのプラットフォームを介してつながり、自由にやり取りをすることができるようになったのは画期的なことだと思います。とりわけ、こうした地方の「負動産」物件には、ピッチリなのではないかと感じました。

もちろん各種調査や契約事務等、専門家でないとい解決が難しい部分に改善の余地は残りますが、不動産DX化の進展に伴い、不動産流通業もB to CからC to Cのビジネスモデルへと、新たな局面を迎えつつあるように思います。

今や、終活においても「負動産」が足かせとなる時代です。

ご自身にまだ気持ちや体力の余裕があるうちにご家族とも相談して、

こうした「負動産」の問題に早めに対処されるのが望ましいように思いました。

二つめは「争族（あらそうぞく）」を巡る問題です。

奇しくもB様とのご縁の中で、遺産分割を巡る親戚との不仲や親子間の断絶を目の当たりにして大変心が痛みました。ただ、こうした現実は、少子高齢化や核家族化が進む現代においては決して他人事ではないように思います。

それゆえ、改めて円満相続の重要性と、もしもの時のための「遺言書」を作成しておくことの必要性を痛感いたしました。

「負動産」「争族」いずれの問題も、今や社会問題化している「所有者不明土地」や「空き家」問題に通じるものです。

抜本的対策として、今年4月から一定の要件を満たす土地について、国へ帰属させることができる「相続土地国庫帰属制度」が創設され、さらには来年4月から相続登記が義務化されます。

そして、これらの新たな法制度の背景には、いずれも現代社会における家族や人間関係のかたちが凝縮されているように思います。

このエピソードを他山の石として、改めて相続の問題に向き合い、円満相続に向けたきっかけとしていただけるよう心から願ってやみません。

【みすの・もとみ】1988年東京海上火災保険株式会社（現東京海上日動火災保険株式会社）入社、海外経理部門にて海外再保険業務に従事。1999年税理士資格取得。会計事務所勤務を経て、2004年水野元美税理士事務所開設。2020年税務や不動産の問題をトータルにサポートする「女性のための相続コンシェルジュ よつば税務不動産合同事務所」を設立。