掲載内容

第１章　資産の譲渡・取得

（総　論）
〔1〕 資産の譲渡と課税の繰延べ（取得時期や取得費の引継ぎ）
（不動産）
〔2〕 交換特例（同一用途）
〔3〕 居住用不動産の譲渡（特別控除）
〔4〕 居住用不動産の譲渡（軽減税率、買換特例、譲渡損失）
〔5〕 事業用資産の買換え
〔6〕 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火共同住宅の建設のための買換特例
〔7〕 空き家特例
〔8〕 調整対象固定資産と高額特定資産の取得と消費税
〔9〕 贈与と無償譲渡
（金融資産）
〔10〕 非上場有価証券の低額譲渡
〔11〕 株式の譲渡
〔12〕 暗号資産の譲渡
〔13〕 国外転出時課税
（その他）
〔14〕 相続した財産等の３年以内の譲渡と取得費加算
〔15〕 NFT・デジタルコンテンツ、美術品等の譲渡
〔16〕 組織再編による資産の移動
〔17〕 完全支配関係のある法人同士の譲渡損益調整資産の譲渡（グループ法人税制）
〔18〕 譲渡担保
〔19〕 保証債務の履行
〔20〕 配偶者居住権の合意解除又は放棄
〔21〕 資産損失と雑損失

第２章　資産の貸借

（不動産）
〔22〕 借地権と相当の地代
〔23〕 無償返還の届出と使用貸借
〔24〕 定期借地権
〔25〕 不動産の管理料
〔26〕 貸家の建替えに伴う課税
〔27〕 社宅の賃料
〔28〕 下宿と民泊
（金融資産）
〔29〕 関係者間の貸付け
（その他）
〔30〕 資産のリース、シェア、レンタル

第３章　資産の贈与

（総　論）
〔31〕 財産の贈与と遺贈
〔32〕 相続時精算課税制度
〔33〕 暦年贈与
〔34〕 財産の分与
（不動産）
〔35〕 居住用不動産の贈与
〔36〕 共有物の分割と相続分の譲渡
〔37〕 収益不動産の生前贈与
（金融資産）
〔38〕 住宅取得等資金の贈与
〔39〕 結婚・子育て資金の贈与
〔40〕 教育資金の贈与（非課税制度から NISA の拡充へ）
（その他）
〔41〕 負担付贈与と負担付遺贈
〔42〕 特別受益と遺留分侵害額請求
〔43〕 信託財産の課税（1）（受益者等信託、受益者不存在信託、家族信託）
〔44〕 信託財産の課税（2）（受益権の複層化、受益者連続型信託、遺言代用信託、商事信託）
〔45〕 一般社団法人・一般財団法人と贈与税

第４章　資産の相続

（総　論）
〔46〕 日本の相続税（1）（概要、課税根拠、仕組み、財産把握）
〔47〕 日本の相続税（2）（税額計算）
（不動産）
〔48〕 総則６項
〔49〕 小規模宅地等の特例
〔50〕 地積規模の大きな宅地の評価
〔51〕 マンション評価通達
〔52〕 貸付用不動産の評価
（その他）
〔53〕 死亡退職金
〔54〕 配偶者居住権
〔55〕 寄与と特別寄与
〔56〕 取得時効と相続
〔57〕 換価分割、代償分割、限定承認
〔58〕 事業承継

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

新日本法規出版株式会社
本　社　総轄本部　〒460-0011 名古屋市中区大須4-1-65
東京本社　〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2-6
0120-089-339 通話料無料
受付時間 9:00～12:00 13:00～16:30（土・日・祝日を除く）
新日本法規WEBサイト
https://www.sn-hoki.co.jp/
(2026.9) 51004161
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

資産の移転・賃貸・相続等をめぐる
各種課税実務の勘どころ

監修　日本税理士会連合会
著　関根　美男（税理士）

デジタルコンテンツ
暗号資産 ...etc
新時代の資産移転にも対応！



複雑な課税関係を整理！



特色1　資産の譲渡や貸借、贈与、相続に際して、税務上押さえておくべき「重要論点」を取り上げて解説しています。

特色2　冒頭にケース例と、資産税を中心とする関連税目における税務処理の留意点を掲げ、実務の勘どころを解説しています。

特色3　日本税理士会連合会の監修による確かな内容です。

新日本法規WEBサイトはこちら
（試し読みもできます）

通常書籍　A5判・総頁344頁
定価5,280円（本体4,800円）送料460円
ISBN978-4-7882-9667-1

会員登録はお済みですか？
01 会員限定の法令情報が読める
02 会員限定のサービスが受けられる
03 ポイント・クーポンが利用できる
会員登録はこちら

総合法令情報企業として社会に貢献
新日本法規

内容見本
(A5判縮小)

〔15〕 NFT・デジタルコンテンツ、美術品等の譲渡

ケース	私の娘がSNSにイラストをアップしたところ、ゲームメーカーから、我が社のゲームのキャラクターに採用したいとの話がありました。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【譲渡所得税】 ・制作したデジタルコンテンツの希少性を持たせるためにNFTに紐づけることで、著作権そのものを譲渡しないこともできる。 ・コンテンツの利用許諾等の付与を受けたNFTを他者に転売した場合は、「デジタルアートの閲覧に関する権利」の譲渡に該当し、総合課税の譲渡所得となる。
その他の税目	【所得税】 ・制作したデジタルコンテンツの使用許諾を与えるのであれば、趣味としての制作物となり、その許諾料は雑所得となる。

＜関連解説＞

■NFT

1　概　要

NFTとは、ノン・ファンジブル・トークン（Non-Fungible Token（非代替性トークン））の略で、暗号資産と同様にブロックチェーンを

「リバースチャージ方式」が導入されています（消法２①八の四）が、仮に、デジタルアートの制作者が国外事業者に該当する場合であっても、事業者向けではなく消費者にデジタルアートの利用の許諾を付与したNFTを譲渡した場合は、デジタルアートの制作者に消費税が課税されます。

■デジタルコンテンツへの課税

1　概　要

デジタルコンテンツとは、①美容法・健康法・eラニング教材その他の情報、②イラスト・写真・動画・音楽・電子書籍、③ゲームソフト・アプリ・システムソフト・プログラムコード等をデジタル化したものをいいます（もちろんNFTも含みます。）。

顧客は、インターネットを通してダウンロードして購入します。

2　課　税

その課税については、「NFT」の課税の箇所で前述したように取り扱います。役務の提供であれば、事業所得か雑所得です。

（その他）

〔30〕 資産のリース、シェア、レンタル

ケース	老後の生活費を捻出した上で、自宅に住み続ける方法と、移動手段の車両の利用方法に悩んでいます。資金調達手段として自宅を担保にすることや売却することを考えているほか、車のリース契約やレンタルも検討しています。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【相続税】 ・リバースモーゲージは、誰が相続するかで税制の扱いが異なる。 【譲渡所得税】

■リースとレンタル

1　リース契約とレンタル契約の違い

この違いを考えるには、車のケースが分かりやすいと思います。

レンタカーは、レンタル会社が所有しているものを借りるので、借りた物品の税金や保守修繕義務を負うのは所有者であるレンタル会社です。借りる車を選び、日数に応じた料金を先払いします。そして、多くのレンタカーは返却時にガソリンを満タンにして返却します。

現在は、スマホを使って予約をして、レンタル会社が所有する利用者の便利な他の場所に返却することもできるようです。短期間の利用手段として活用するケースに適しています。

一方、リース契約の場合、ユーザーが乗ってみたい車種を選定し、希望する期間（数か月～年単位）定額料金を支払うというものです。

レンタカーと異なり、リース車は、一般車と同じナンバーが付与されるので、外見からは一般車とかわりなく、自家用車のように使用できます。加えて、自家用車の所有と比べて、費用計上も容易なため、一定期間同じ車を使用し続けたいニーズに適しています。

2　リース取引の種類と税務上の扱い

（1）　リース取引とは

リース契約には、大きく分けて「ファイナンスリース」と「オペレーティングリース」があります。

このファイナンスリース取引には、リース契約上、リース期間終了後又はリース期間の中途で、リース物件の所有権が借り手に移転することとされている所有権移転リース取引と、それ以外の所有権移転外リース取引があります。

①　所有権移転リース取引（法令48の２⑤五イ～ニ）とは、以下の取引をいいます。

㋐　リース契約中又は終了後に、無償又は著しく低額で所有権が使

（その他）

〔41〕 負担付贈与と負担付遺贈

ケース	私の所有する不動産の相続税評価額と抵当権に付された借入金とがほぼ同額なので、この機会に子供に無税で負担付贈与をしようと考えています。無税で負担付贈与をするべきか、遺言書に記載して譲るべきか迷っています。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【贈与税】 ・負担付贈与の場合の贈与財産の評価は、相続税評価額ではなく時価で評価し、その時価評価額から負債を控除した額に贈与税が課税される。 【譲渡所得税】 ・負担付贈与の贈与者には、負担額で受贈者に譲渡したとして譲渡所得の譲渡損益を計算する。 【相続税】 ・負担付遺贈で取得した財産の評価は、負担付贈与と異なり、時価ではなく相続税法上の評価額になる。
その他の税目	【所得税】 ・負担付遺贈が特定遺贈の不動産等である場合には、その消滅する債務の負担額に対して遺贈者に譲渡所得が生じ準確定申告が必要になる。

＜関連解説＞

■負担付贈与

1　概　要

負担付贈与とは、財産を贈与する者が、受贈者に対し、一定の債務や義務を負担することを条件とする贈与契約です。ローンの残債の支払や贈与者の介護などの債務や義務を条件にするものです。

〔52〕 貸付用不動産の評価

ケース	生前に父が、相続人の生活資金等を心配して、貸付用不動産を購入しました。その貸付用不動産の相続時の評価はどのようになりますか。
課税判断・税務処理の留意点	
資産税	【相続税】 ・被相続人が、相続前に５年位内に購入あるいは新築した貸付用不動産について、令和９年１月１日以後の相続から適用するとのことだと、実質遡及適用になる。 ・購入の場合は、売買契約書の金額が取得価額になると解釈すれば、仲介料は除くことができる。

内容見本
(A5判縮小)

解説　現地調査は、地籍準則第23条の規定に基づき、土地の所有者等（土地所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人）の立会を求めて実施することになる。

「土地所有者」とは、事実上の所有者を指すのでなく、登記簿（土地の登記記録）に表示されている所有者又は所有権登記名義人である。土地の所有者が死亡している場合は、共有の場合と同様の考え方により、土地所有者の相続人全員に対して通知し、立会を求めることになる。また、遺産分割協議により土地の相続人が決まっているときは、その者に立会を求めることになる。

「その他の利害関係人」とは、土地所有者の他には登記簿（土地の登記記録）上に所有権に対して利害関係を有する者（例えば、地上権者、賃借権者等）であるが、地籍測量は、既存の地籍事項を現地について調査するものであるので、地籍事項、特に筆界について現地で確認できる者に対して通知し、現地で立ち会う機会を与えることが、より信頼性の向上につながり、かつ、後日のトラブルを防ぐことができることを踏まえたものである。特に、現地を使用、管理する用役権者（地上権者、質権者、地役権者等）には、現地調査に立ち会ってもらうように努力すべきである。

「これらの者の代理人」とは、土地所有者又はその他の利害関係人の代理人で、かつ、一筆調査の立会について委任されている者をいう。

34　土地所有者が死亡している場合の立会

Q　土地所有者が死亡し、その相続人が既に相続権を放棄している土地について数個の抵当権が設定されている場合においては、抵当権者をその地の利害関係人として筆界の立会を行うことと解しているが、このような処理で適切か。また、この場合、抵当権者全員の立会が必要か（第一抵当権者のみではいけないか）。

A　前段については、相続財産の清算人が選任されている場合等を除き貴見のとおりと解して差し支えない。

後段については、現地立会の通知は、抵当権者全員に行うべきであるが、

現地調査の場合における現実の立会は必ずしも全員であることを要しないと考える。

解説　①　相続人が相続の放棄をすると最初から相続人でなかったものとみなされる（民法第939条）。

したがって、被相続人が遺言をせずに死亡した場合に法定相続人全員が相続の放棄をし、かつ、次順位の法定相続人がいないか、これも全員相続の放棄をしている場合には、相続人が不存在となる。

この場合、相続財産は法人となり（民法第951条）、家庭裁判所が選任した相続財産清算人が相続財産を管理することとなる（民法第952条、第953条）。

したがって、相続財産清算人がいる場合は、相続財産清算人が立ち会うことになるし、相続財産清算人がいない場合は、家庭裁判所が利害関係人又は検察官の請求によって相続財産清算人を選任しなければならない。抵当権者がいればこれが利害関係人として請求できるが、地籍調査の実施機関が請求できるかどうかは疑問がある。

公益の代表者としては、検察官が行うべきなので、地籍調査の実施機関としては利害関係人又は検察官に相続財産清算人の請求をするよう要請することになる。

しかし、ケースバイケースであるが、相続財産清算人の選任が速かに行われない場合には、抵当権者等の利害関係人に立会を求めるべきである。

②　抵当権者が複数いる場合、現実の立会は抵当権者の全員でなくともよいが、現地で立会う機会を与えることが、より信頼の向上につながり、かつ後日のトラブルを防ぐことのために、立会の通知はその全員にすべきである。抵当権の順位によって一概に利害の大小は論じられないからである（土地の価格が第一順位の抵当債権額に充たない場合は、第一順位の抵当

108　地籍準則第30条の改正とは

Q　地籍準則第30条の改正とは、どのようなものか。

A　筆界は、登記簿、登記所地図、登記簿の附属書類（不登法第121条第１項の登記簿の附属書類をいう。）、筆界特定手続記録その他の資料の内容、地形及び地物の状況、慣習その他の筆界に関する情報（以下「筆界に関する情報」という。）を総合的に考慮し、かつ、土地の所有者等の確認を得て調査するものとする（地籍準則第30条第１項）。その調査は、土地の所有者等（その他の利害関係人又はこれらの者の代理人）の確認を得て行われることになる（地籍準則第23条）。

しかしながら、当該所有者等に、現地調査に代えて図面等調査を実施する旨及び調査の実施に必要な事項に関する報告又は資料の提出をすべき旨を通知する（地籍準則第20条第２項）ものの、報告又は資料の提出の求めに応じない土地の所有者等（当該求めに応じない旨の意思を表示した者を除く。以下「無反応所有者等」という。）の場合、また、土地の所有者等のうちに所在が明らかでない者がある場合で、かつ、所在が明らかな他の所有者等による地籍準則第30条第１項の確認（無反応所有者等による確認を得たものとみなされる場合を含む。）が得られた場合、さらに、土地の所有者その他の利害関係人及びこれらの者の代理人の所在がいずれも明らかでない場合で、かつ、地積測量図（不登令第２条第３号）その他の筆界を明らかにするための客観的な資料を用いて関係行政機関と協議できた場合において、いずれも筆界案を作成して、送付、公示、公告等により、筆界の確認が得られたものとして調査することができるとしたものであり、一筆地調査の円滑な実施に資する方策等を図るために地籍準則第30条の一部改正を鋭意実施してきたところである。

263　地籍調査完了後の境界確定訴訟

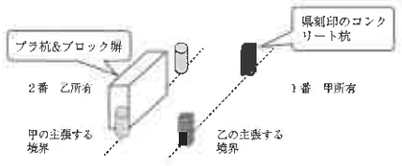
Q　地籍調査で筆界未定として処理した土地（Ａ字１番土地所有者甲、Ａ字２番土地所有者乙）について、甲が乙に対し境界確定訴訟を提起したとのことであるが、実施者としての対応はどうするべきか。

（筆界未定から訴訟までの経緯）

①　地籍調査前から甲、乙間で筆界に相違があったが、地籍調査でも解決できず筆界未定の処理となった。甲から地籍調査時の調査図、調査票等の確認依頼があった。甲は他に登記所の地積測量図、公図等を収集していた。

②　現地には県で宅地造成した当時のコンクリート杭と設置時期不明のプラスチック杭、ブロック塀があり、それらは甲が主張する筆界の根拠となっている。地籍調査では現況をプラスチック杭、ブロック塀を仮の筆界として調査した。訴訟では、甲が主張したプラスチック杭、ブロック塀が認められ、訴訟は確定した。

③　その後、甲から地籍調査の誤り等訂正の申出がないことから、当市では地図訂正の申出等の何らの処理はしていない。



A　本問は、地籍調査で筆界未定の処理となった土地について、筆界未定の解消のために甲が境界確定訴訟を提起し、甲の主張が認められて、訴訟は確定した事案であり、当該成果に誤り等がある事案ではないことから、甲が登記所に筆界未定の解消のための地図訂正の申出、地積更正等の申請をすることとなる。

地籍調査担当者・土地家屋調査士・法務局職員 間の
連絡・協議時の指針として！

Q＆A 地籍調査の実務
― 一筆地調査・土地の表題登記のポイント ―

著　前田　幸保
（元公証人・元名古屋法務局民事行政部長・元国土庁土地局国土調査課主査）



ポイント１
関係法令・通達・通知等を踏まえ、地籍調査に関する疑問点や判断に迷う事案について、実務的観点からわかりやすく解説しています。
「地籍調査〈一筆地調査関係〉事例問答集」を最新の内容に全面アップデートしています。

ポイント２
多種多様な事案について、その後の土地の表題登記との関係を踏まえながら、一筆地調査のあり方と対応のポイントを解説しています。

ポイント３
法務局での土地の表題登記の実務経験を踏まえた確かな内容です。

通常書籍
A5判・総頁302頁
定価5,060円（本体4,600円）送料460円
ISBN978-4-7882-9668-8

電子書籍
新日本法規 WEB サイトで発売 !!
定価4,620円（本体4,200円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

新日本法規WEBサイトはこちら
（試し読みもできます）

会員登録はお済みですか？
01 会員限定の法令情報が読める
02 会員限定のサービスが受けられる
ポイント・クーポンが利用できる
会員登録はこちら

新日本法規出版株式会社
本社 総務本部 〒460-0011 名古屋市中区大須4-1-65
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2-6
0120-089-339 通話料無料
受付時間 9:00～12:00 13:00～16:30（土・日・祝日を除く）
新日本法規WEBサイト
https://www.sn-hoki.co.jp/
(2026.9) 51004171
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献
新日本法規

掲載内容

第1章　総　説

第1節　一筆地調査の概要
1 「一筆地調査」
2 地籍調査は行政処分か
3 一筆地調査に必要な法令、通達等
4 省令に定めのない方法による調査
5 国土調査の実施の委託

第2節　一筆地調査の計画・準備
6 調査地域の設定
7 土地改良事業と調査地域
8 地番区域
9 一筆地調査の作業進行予定表
10 一筆地調査に必要な資料
11 地籍調査の推進
12 登記所地図がない場合の調査図素図の作成
13 地図混乱地域の地籍調査
14 地図混乱地域内の長狭物等の取扱い
15 地籍調査票の作成
16 現地調査の通知①
17 転居先不明者の対応
18 一筆地調査の通知
19 土地所有者が死亡している場合の現地調査の通知
20 地籍調査実施区域外の地域の土地所有者等への現地調査等の通知
21 筆界標示杭の設置
22 市町村の境界の調査とは
23 市町村の境界の調査方法
24 森林管理局との連携

第2章　現地調査の概要
25 現地調査とは
26 現地調査の方法
27 地籍調査の調査期間

第3章　現地調査の実際

第1節　現地調査の立会
28 現地調査の立会の趣旨
29 現地調査の通知②
30 代理人の範囲
31 代理人の適正性
32 受任者の範囲
33 現地立会人の範囲
34 土地所有者が死亡している場合の立会
35 代理人の委任の効力
36 別荘地の現地調査
37 土地の現況に異動がない場合

第2節　分割があったものとしての調査
38 分割があったものとしての調査とは
39 土地の一部に地役権が設定されている場合
40 抵当権等がなされている土地の分割調査
41 林道新設に伴う分割調査
42 セットバックの調査
43 筆界未定と分割調査
44 筆界未定の処理がなされた土地の分割調査
45 めがね地の分割調査
46 一部地目変更による分割調査
47 分割調査があったものとしての調査の範囲
48 町道予定地の分割調査
49 土地所有者の住所地番の分割調査
50 分割があったものとして調査する場合の処理手続

第3節　合併があったものとしての調査
51 合併があったものとしての調査とは
52 地役権の登記がある場合の合併調査
53 土地所有者の同意
54 面積が著しく狭小な場合の合併調査
55 異地目である土地の合併調査
56 持分記載のない共有地の合併調査
57 抵当権の設定されている土地の合併調査
58 買戻期間の経過した登記のある土地の合併調査
59 休眠抵当権が存在する場合の合併調査
60 市町村合併にかかる土地の合併調査
61 合併調査における地番の設定
62 公図と現況が相違する場合の合併調査
63 合併があったものとして調査する場合の処理手続
64 一部合併があったものとしての調査とは
65 一部合併があったものとしての調査方法

第4節　代位登記の申請
66 代位登記の申請ができる範囲

第5節　地目の調査
67 地目とは
68 地目の調査の留意点
69 農地の地目の調査
70 休耕田の調査
71 無断耕作地の地目の調査
72 原野の調査①
73 原野の調査②
74 山林又は原野の調査
75 学校用地の調査
76 公園の調査
77 山林の調査①
78 山林の調査②
79 公衆用道路の調査
80 雑種地の調査
81 公衆用道路と私道（雑種地）の調査
82 農業者年金と地目の認定
83 地目の認定
84 宅地の調査の判断基準
85 宅地の調査①
86 宅地の調査②
87 境内地の調査
88 納骨堂の地目の認定
89 墓地の判断基準
90 墓地の調査
91 お堂の調査
92 原野及び墓地の調査
93 将来の地目の認定
94 水路の地目認定
95 保安林の調査
96 温室の地目の調査
97 盛土された土地の地目の調査
98 耕作を放置している土地の地目の調査
99 農地転用許可のない土地を雑種地として処理した場合
100 堤防の調査
101 ダムの調査
102 擁壁の地目認定
103 畑の地目認定
104 地目調査の処理手続

第6節　筆界の調査
105 筆界とは
106 筆界の調査の基本とは
107 筆界の調査方法
108 地籍準則第30条の改正とは
109 所有者等の確認が得られない場合の調査方法
110 解散した法人の調査方法
111 筆界の調査
112 境界確定訴訟・筆界特定と筆界確認
113 国有財産法第31条の3の境界確定協議と筆界確認
114 海浜地の調査の立会者
115 海岸線の調査
116 陸地と海面の調査
117 海岸線の土地の調査
118 海浜地の調査
119 筆界の認定
120 時効取得と現地調査
121 登記簿（土地の登記記録）上所有者の氏名に遺漏がある場合の調査
122 所有者の表示が不明確な場合の調査
123 信託財産の調査
124 所有権の移転の仮登記権利者の調査
125 造成地における筆界調査
126 地積測量図と現地確認
127 分筆登記が誤っている場合の筆界確認
128 任意座標値と地籍調査成果の相違
129 重複登記の場合の筆界確認
130 めがね地の土地の調査
131 所有者の意見が異なる場合の処理
132 筆界が確認されない場合の処理
133 私的な交換分合がなされている土地の調査
134 旧自作農創設特別措置法に基づく売り渡された土地の調査
135 旧自作農創設特別措置法に基づく売渡地の調査
136 水路の筆界の調査
137 水路と民地との筆界の調査
138 河川の筆界の調査
139 現地調査後の筆界に関する資料の提出
140 過年度の筆界未定地の対応
141 筆界未定の処理手続

第7節　長狭物の調査
142 長狭物とは
143 一筆地調査を実施する場合
144 一筆地調査を実施しない場合
145 鉄道施設の調査
146 現存しない里道の調査
147 里道の地図訂正
148 里道の調査
149 里道・水路の調査
150 里道と付替道路の調査
151 拡幅された里道の調査
152 長狭物が拡幅された場合の調査
153 道路が拡幅され未登記の場合の調査
154 長狭物の一部となっている土地の調査
155 現地確認不能（長狭物内）の調査
156 長狭物内の調査
157 長狭物内の地番区域の調査
158 河川敷地内の調査
159 無断付替がなされている道路・水路の調査
160 長狭物内の土地の調査
161 長狭物内にある字界の表示
162 現地に長狭物が存在しない場合の調査
163 2枚の公図に接合する里道等の調査
164 水路を現況に確認できない場合の調査
165 公図にはないが現地に水路がある場合の調査
166 里道を不法占有している場合の調査
167 一筆地の一部についての現地確認不能処理
168 ダムの敷地の調査
169 公図上に存在しない長狭物の調査
170 旧国有鉄道用地の財産整理後における処理
171 スミキリ調査
172 スミキリを含む長狭物の調査

第8節　新たに土地の表題登記をすべき土地を発見した場合の処理
173 新たに土地の表題登記をすべき土地とは
174 新たに土地の表題登記をすべき土地の調査
175 新たに土地の表題登記をすべき国有地の調査
176 登記簿（土地の登記記録）に記載がない土地の調査
177 登記簿（土地の登記記録）に所有者の記載がない土地の調査
178 官有地と表示されている土地の調査
179 国有地と表示されている土地の調査
180 公図上に付番のない土地の調査
181 埋立地等の調査
182 埋立地の調査①
183 埋立地の調査②
184 分筆錯誤と思われる土地の調査
185 分筆手続の誤りと思われる土地の調査
186 土地改良の残地の処理

第9節　滅失した土地等がある場合の調査
187 滅失地とは
188 河川の滅失した土地とは
189 ダムの土地は滅失した土地か
190 河川敷となった土地の調査
191 一部海没した土地の調査
192 河川流域の調査
193 人為的に一部海没した土地の調査
194 自然に一部海没した土地の調査
195 海没した土地の調査
196 不存在地とは
197 二重登記とは
198 二重登記の場合の処理
199 二重登記がされている土地の調査
200 現地確認不能の調査とは
201 現地確認不能の調査
202 登記簿（土地の登記記録）と公図が一致しない場合の処理
203 二重登記の土地の調査
204 二重登記及び分筆錯誤の場合の調査
205 登記簿（土地の登記記録）にはあるが公図にない土地の調査
206 同地番が付されている二つの土地の調査
207 自作農創設特別措置法による閉鎖登記がされなかった土地の調査
208 現地を確認することができない土地の調査
209 不存在地に抵当権が設定されている場合の処理
210 二重に所有権の登記がなされている土地の調査
211 二重登記と思われる土地の調査
212 公図に誤りが確認できない場合等の土地の調査
213 県有林内の確認できない墓地の調査

第10節　地番の調査
214 仮地番はいかなる場合に定めるか
215 地番整理の要否
216 地番の変更
217 地番の変更の調査
218 地番錯誤の調査
219 地番の付番について所有者間に争いがある場合
220 地番変更を伴う場合の調査
221 字の名称変更の告示がされていない土地の処理

第4章　一筆地のとりまとめ

第1節　現地調査の点検及び検査
222 地籍調査の検査はなぜ必要か
223 地籍調査の検査の種類
224 現地調査における検査内容
225 地籍調査票の検査のポイント

第2節　地籍簿案等の作成
226 地籍簿と地籍簿案
227 地籍簿とは
228 字界変更を伴う合併があったものとしての調査の地籍簿案の作成
229 地籍簿の調査期間
230 地積測定の端数処理
231 地籍簿の記載
232 延伸がある場合の分属記号
233 筆界未定地の地籍図への表示の範囲

第3節　閲　覧
234 公告及び閲覧は、どのような点に留意すべきか
235 閲覧の場所
236 閲覧の期間
237 閲覧手続
238 閲覧の確認
239 仮閲覧の実施
240 誤り等訂正の申出とは
241 閲覧の際の誤り等訂正の申出の処理
242 誤り等訂正申出書を提出する者
243 筆界の変更についての誤り等訂正の申出
244 地積の増減による誤り等訂正の申出
245 現地調査後に競売された土地についての誤り等訂正の申出
246 分譲地等の誤り等訂正の申出
247 閲覧期間終了後の誤り等訂正の申出
248 調査区域の全部について筆界未定とする誤り等訂正の申出
249 筆界未定による大字界の取扱い

第4節　成果の認証
250 成果の認証の目的とは
251 成果の認証の手続
252 成果の認証のポイント

第5節　成果の写しの送付
253 成果の写しの登記所への送付の意義
254 成果の写しの登記所への送付方法

第5章　地籍調査の成果の誤り等の処理
255 登記所送付後の成果の誤り等の処理は可能か
256 地方税法第381条第7項の規定に準じてとは
257 地籍調査の成果の誤り等の処理
258 地籍調査の成果の誤り等の処理の修正の申出をする場合
259 地籍調査の成果の誤り等の処理の地図訂正の場合
260 地籍調査の成果の誤り等の処理をすべき事案とは
261 地籍調査の成果の誤り等の処理方法
262 登記所送付後に筆界未定が解消となった場合の処理
263 地籍調査完了後の境界確定訴訟
264 登記所送付後に立会者が不適切な者と判明した場合
265 相続人からの誤り等訂正の申出
266 地方税法第381条第7項の規定による訂正以外の是正方法
267 登記所送付後の用地買収等による修正申出
268 調査図と地籍図が相違する場合の修正申出
269 登記所送付後の成果の筆界未定としての訂正
270 登記所送付後の成果の訂正
271 成果に誤りがあった場合の修正申出書の添付書類
272 修正申出書の同意書の処理方法
273 修正申出の共有者の承諾の範囲
274 誤り等訂正の申出人の要件
275 地図訂正と現地復元
276 登記所送付後の成果の誤りの範囲
277 地図訂正をする場合の利害関係人の範囲
278 現地確認不能の処理と登記所送付後の誤り等訂正
279 不立会による登記所送付後の誤り等訂正の処理
280 登記所送付後、成果に誤りがあると指摘された場合の処理
281 違法になされた地籍調査が無効とする行政事件訴訟
282 法第17条第2項に基づく申出に対する回答に対する行政事件訴訟
283 地籍調査の成果の誤りによる損害賠償請求

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

内容見本（A5判縮小）

Q3　財産法・家族法・相続法は、どのような関係にありますか

A　財産法は取引の基本要素（法人格・所有権・契約等）を定め、家族法は生活の基本要素（夫婦・親子等）を定めます。相続法は死亡した人の財産を家族等が包括的に承継する場面について定めており、財産法と家族法の交錯する場面といえます。

解　説

1　財産法の特色

財産法の主な内容は民法１編（総則）、２編（物権）、３編（債権）であり、これは資本主義（自由主義）社会の基礎となる商品取引を支える規範です。

財産法の主な基準は経済合理性であるため、交換価値が重視されます。ここでは「商品とは、いくらかの金額で『売る』ものだ。それが商品であるなら、お笑いにもダイビングにも市場価格がつく。市場価格とは『交換価値』を反映したものだ。つまり、市場で何かを交換するときの価値を示しているのが市場価格だ」（ヤニス48~49頁）という指摘が参考になります。

所有権の根拠・構造について、「第１に、商品は、個人の『意思』の支配に服する……ところの私的な存在（私的所有権）となり、しかも

Q57　共有相続財産も共有物分割訴訟の対象になりますか　（ケース【28】【29】【30】参照）

A　遺産共有は、遺産分割によることが適切であり、原則として共有物分割訴訟の対象になりません。しかし、法定相続人が持分を譲渡した場合や、相続開始から10年を経過した場合等には、例外が認められます。

解　説

1　遺産共有の性質

遺産共有（遺産分割前の相続財産の共有）も物権共有（民法の規定する共有、狭義の共有）とその性質を異にするものではないと解されています（最判昭30・5・31民集９・６・793、最判昭50・11・７民集29・10・1525）。しかし、法定相続人は家族に限定されており、遺産全てを対象とする上、特別受益や寄与分に応じて具体的相続分を算定する必要もあることから、遺産分割の手続によることが原則とされています（ケース【28】参照）。ただし、法定相続人が持分を譲渡した場合は例外です（ケース【29】【30】参照）。

民法258条の２第１項は「共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合において、共同相続人間で当該共有物の全部又はその持分について遺産の分割をすべきときは、当該共有物又はその持分について前条の規定による分割をすることができない」と規定しています。これは、同条２項において例外を規定するために前提となる原則を明示するものです。例外だけを明文化することは適切ではないため、共有物分割請求訴訟に係る判決では遺産共有の解消をすることができな

【33】　遺言により相続分がないものと指定された相続人は、遺留分侵害額請求権を行使したとしても、特別寄与料を負担しますか

（最決令５・10・26民集77・７・1911）（Q64参照）

〔ケース〕

Aは、令和２年６月、死亡しました。Aの相続人は、子であるB及びYの２名であり、Xは、Bの妻です。Aは、財産全部をBに相続させる旨の遺言をしていたところ、同遺言は、Bの相続分を全部と指定し、Yの相続分をないものと指定する趣旨を含みます。Yは、令和３年３月、Bに対し、遺留分侵害額請求権を行使する旨の意思表示をしました。

亡Aの親族であるXは、Aの相続人の１人であるYに対し、民法1050条に基づき、特別寄与料のうちYが負担すべき額として相当額の支払を求めました。

〔判　旨〕

民法1050条５項は、相続人が数人ある場合における各相続人の特別寄与料の負担割合について、相続人間の公平に配慮しつつ、特別寄与料をめぐる紛争の複雑化、長期化を防止する観点から、相続人の構成、遺言の有無及びその内容により定まる明確な基準である法定相続分等によることとしたものと解される。

このような同項の趣旨に照らせば、遺留分侵害額請求権の行使という同項が規定しない事情によって、上記負担割合が法定相続分等から修正されるものではないというべきである。

そうすると、遺言により相続分がないものと指定された相続人は、

遺留分侵害額請求権を行使したとしても、特別寄与料を負担しないと解するのが相当である。

ポイント

【33】判例は比較的新しい最高裁判例であり、遺言により相続分がないものと指定された相続人が遺留分侵害額請求権を行使した場合に特別寄与料を負担するかという問題について、最高裁が初めて判断を示したものとして、特別寄与料の解釈において重要な判断を含むものといえます。

解　説

1　【33】判例の評価

特別の寄与の制度（民1050）は、相続人以外の被相続人の親族が、被相続人の財産の維持又は増加について特別の寄与をした場合に、相続人に対し、寄与に応じた特別寄与料の支払を請求することができるとするものであり、相続法改正により新設されました。

民法1050条５項は、相続人が数人ある場合には、各相続人は、特別寄与料について、民法900条から902条までの規定により算定した相続分（遺言による相続分の指定がされていないときは法定相続分、相続分の指定がされているときは指定相続分。以下「法定相続分等」といいます。）に応じた額を負担すると規定しています。

相続人が遺留分侵害額請求権を行使した場合における各相続人の負担について、明文の定めはありません。このことは、【33】判例の結論

新日本法規出版株式会社
本　社　〒460-0011　名古屋市中区大須4-1-65
総轄本部
東京本社　〒162-8407　東京都新宿区市谷砂土原町2-6
0120-089-339　通話料無料
受付時間 9:00~12:00 13:00~16:30（土・日・祝日を除く）
新日本法規WEBサイト
https://www.sn-hoki.co.jp/
(2026.10) 510041
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

共有を6つに分類し、横断的に解説！

Q&Aとケースでみる 共有の法律実務

－物権共有・組合共有・社団共有・相互共有・夫婦共有・遺産共有－

著　中込 一洋（弁護士）





特色1

共有の理解を深める

実務で頻繁に遭遇する各種の共有について、法理と判例を相互に参照しながら解説しています。

特色2

民法等の改正を踏まえて解説

親子法改正（令８施行）、物権法改正及び相続土地国庫帰属法（令５施行）にも対応しています。

新日本法規WEBサイトはこちら（試し読みもできます）

通常書籍　A5判・総頁304頁
定価5,060円（本体4,600円）送料460円
ISBN978-4-7882-9675-6

電子書籍　新日本法規 WEB サイトで発売 !!
定価4,620円（本体4,200円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

中込 一洋 弁護士による主なご執筆・著書
「数次相続・代襲相続をめぐる実務－相続人・相続分の確定－」
「相続開始時別　相続人の範囲と遺産の割合－明治民法・応急措置法・現行民法－」

総合法令情報企業として社会に貢献　新日本法規

会員登録はこちら

掲載内容

Q＆A編

第１章　交錯する視点

Q１　共有とは、何ですか
Q２　共同所有は、どのように分類できますか
Q３　財産法・家族法・相続法は、どのような関係にありますか
Q４　財産法における共有には、どのような特色がありますか
Q５　家族法における共有には、どのような特色がありますか
Q６　相続法における共有には、どのような特色がありますか

第２章　前提となる概念

Q７　所有権とは、何ですか。所有権に対する様々な制約は、どのように説明されますか
Q８　物とは、何ですか。それは、人と、どのように区別されますか
Q９　土地とは、何ですか。土地の所有権を放棄することはできますか
Q10　建物とは、何ですか。建物の所有権を放棄することはできますか
Q11　動産とは、何ですか。動産の所有権を放棄することはできますか

第３章　物権共有（狭義の共有・物権法上の共有）

Q12　物権共有とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか
Q13　共有持分とは、何ですか。その割合は、どのように決まりますか
Q14　共有物の管理とは、何ですか。共有者は、共有物の管理について、どのように決めますか（ケース【01】【02】参照）
Q15　共有物の管理者は、どのように選任されますか。管理者は、共有物の管理について、どのように決めますか
Q16　所有者不明土地管理制度とは、どのようなものですか。所有者不明建物管理制度とは、どのようなものですか
Q17　管理不全土地管理制度とは、どのようなものですか。管理不全建物管理制度とは、どのようなものですか
Q18　共有物の使用とは、何ですか。共有者は、共有物の使用について、どのように決めますか（ケース【03】【04】参照）
Q19　共有物の変更とは、何ですか。共有者は、共有物の変更について、どのように決めますか（ケース【05】参照）
Q20　共有する枝の切除には、共有者全員の合意が必要ですか
Q21　共有持分の譲渡とは、何ですか。共有物の分割請求とは、どのような関係にありますか
Q22　土地の共有者の１人又は数人が所在不明であるとき、他の共有者は、所在等不明共有者の持分を取得することはできますか。同じ状況で、第三者に対して、所在等不明共有者の持分を譲渡することはできますか
Q23　共有持分を放棄することはできますか
Q24　共有物分割の自由を制限することはできますか
Q25　裁判による共有物の分割は、どのように判断されますか（ケース【06】【07】【08】参照）

第４章　組合共有（合有）

Q26　組合共有とは、何ですか。その具体例は、どのようなものですか（ケース【09】参照）
Q27　組合とは、何ですか。組合財産の権利関係は、どのようなものですか
Q28　組合財産の使用・管理・処分は、どのように行われますか
Q29　組合員は、持分を処分できますか。組合財産の分割を請求できますか
Q30　組合員が脱退したとき、払戻しを受けられますか（ケース【10】【11】【12】【13】参照）

第５章　社団共有（総有）

Q31　社団共有とは、何ですか。その具体例は、どのようなものですか
Q32　権利能力なき社団とは、何ですか。その権利関係は、法人とどのように異なりますか
Q33　権利能力なき社団において、財産の使用・管理・処分は、どのように行われますか
Q34　権利能力なき社団の構成員が脱退したとき、払戻しを受けられますか
Q35　権利能力なき社団の名義で、不動産登記をすることはできますか（ケース【14】【15】参照）

第６章　相互共有（互有）

Q36　相互共有とは、何ですか。その具体例は、どのようなものですか（ケース【16】【17】参照）
Q37　区分所有とは、何ですか。その共用部分には、どのような特色がありますか
Q38　マンションの管理組合には、どのような権限がありますか
Q39　物権法改正で、区分所有法を改正しなかったのはなぜですか。管理不全共用部分管理制度とは、どのようなものですか

第７章　夫婦共有（家族法上の共有）

Q40　家族とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか
Q41　法律上の婚姻とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか
Q42　夫婦財産契約とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか（ケース【18】参照）
Q43　夫婦の一方の特有財産とは、何ですか。それには、どのようなものが含まれますか
Q44　夫婦の共有財産とは、何ですか。それには、どのようなものが含まれますか
Q45　夫婦の実質的共有財産とは、何ですか。それには、どのようなものが含まれますか（ケース【19】【20】参照）
Q46　法律上の離婚とは、何ですか。それは、どのように実現されますか
Q47　財産分与とは、何ですか。その内容は、どのように決まりますか（ケース【21】【22】【23】【24】参照）
Q48　事実上の婚姻（内縁）とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか（ケース【25】参照）
Q49　同性カップルは、どのように保護されていますか（ケース【26】参照）
Q50　事実上の離婚（外縁）とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか（ケース【27】参照）

第８章　遺産共有（相続法上の共有）

Q51　法定相続とは、何ですか。法定相続を認める実質的理由は、どのように説明されていますか
Q52　法定相続人は、どのように決まりますか。それは、どのような理由に基づいていますか
Q53　法定相続分とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか
Q54　数次相続とは、何ですか。その法定相続分は、どのように計算されますか
Q55　家督相続とは、何ですか。それは、遺産相続と比較すると、どのように違いますか
Q56　法定相続を放棄することはできますか。それを第三者に対抗するためには、何が必要ですか
Q57　共有相続財産も共有物分割訴訟の対象になりますか（ケース【28】【29】【30】参照）
Q58　遺産分割とは、何ですか。その結果を第三者に対抗するためには、何が必要ですか
Q59　特別受益とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか
Q60　寄与分とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか（ケース【31】参照）
Q61　特別受益・寄与分を主張できるのは、いつまでですか
Q62　遺言相続とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか（ケース【32】参照）
Q63　遺留分とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか
Q64　特別寄与料とは、何ですか。それには、どのような特色がありますか（ケース【33】参照）
Q65　相続人不存在とは、何ですか。特別縁故者は、どのように扱われますか（ケース【34】【35】参照）

コラム１　自筆証書遺言に、押印はいらないの？

ケース・スタディ編

第１章　物権共有が問題となるケース

【01】　多数持分権者は、少数持分権者に対して明渡しを請求できますか（最判昭 41・5・19 民集 20・5・947）（Q14 参照）
【02】　多数持分権者は、少数持分権者から占有使用を承認された第三者に対して明渡しを請求できますか（最判昭 63・5・20 家月 40・9・57）（Q14 参照）
【03】　共有物を単独で使用する共有者の１人に対して他の共有者が金銭請求できるのは、どのような事例ですか（最判平 12・4・7 判時 1713・50）（Q18 参照）
【04】　共有物を単独で使用する共有者の１人に対して他の共有者が金銭請求できないのは、どのような事例ですか（最判平 10・2・26 民集 52・1・255）（Q18 参照）
【05】　共有者の１人が変更するとき、他の共有者は妨害排除を請求できますか（最判平 10・3・24 判時 1641・80）（Q19 参照）
【06】　共有物分割請求権を制限することはできますか（最大判昭 62・4・22 民集 41・3・408）（Q25 参照）
【07】　共有持分の譲渡が登記されていないとき、共有物分割の当事者は誰ですか（最判昭 46・6・18 民集 25・4・550）（Q25 参照）
【08】　裁判所による共有物分割において、全面的価格賠償によることが認められるのは、どのような場合ですか（最判平８・10・31 民集 50・９・2563）（Q25 参照）

第２章　組合共有が問題となるケース

【09】　共有土地を共同使用するのは、民法 667 条の「共同の事業を営むこと」に当たりますか（最判昭 26・4・19 民集５・５・256）（Q26 参照）
【10】　ヨットクラブの組合契約において、脱退の自由を制限できますか（最判平 11・2・23 民集 53・2・193）（Q30 参照）
【11】　組合に出資した土地は、脱退したら出資者の単独所有になりますか（東京高決昭 54・11・８判時 952・57）（Q30 参照）
【12】　組合を脱退したことによる出資金払戻請求は、どのような判断基準によりますか（東京地判平 22・3・29 判時 2099・49）（Q30 参照）
【13】　組合が解散したのに清算人が清算手続を行わない場合、残余財産の分割を請求できますか（横浜地判昭 59・6・20 判時 1150・210）（Q30 参照）

第３章　社団共有が問題となるケース

【14】　権利能力なき社団の資産たる不動産は、どのように登記されますか（最判昭 47・6・２民集 26・5・957）（Q35 参照）
【15】　権利能力なき社団の代表者の個人名義に所有権移転登記手続をすることを求める訴訟は、当該社団も原告になれますか（最判平 26・2・27 民集 68・2・192）（Q35 参照）

第４章　相互共有が問題となるケース

【16】　共有者全員が私道として使用している共有土地の分割請求が認められるのは、どのような事例ですか（東京地判平３・10・25 判時 1432・84）（Q36 参照）
【17】　共有者全員が私道として使用している共有土地の分割請求が認められないのは、どのような事例ですか（福岡高判平 19・１・25 判タ 1246・186）（Q36 参照）

第５章　夫婦共有が問題となるケース

【18】　夫婦財産契約によって、所得を夫婦の共有に変更できますか（最判平３・12・３税資 187・231）（Q42 参照）
【19】　夫婦が協力して購入した不動産は、物権共有と評価されますか（札幌高判昭 61・6・19 判タ 614・70）（Q45 参照）
【20】　夫婦の共有財産の清算について、共有物分割請求によることはできますか（東京地中間判平 20・11・18 判タ 1297・307）（Q45 参照）
【21】　夫婦の共有財産の清算について、共有物分割請求によることはできないのは、どのような事例ですか（東京地判令６・９・18 判時 2635・57）（Q47 参照）
【22】　財産分与の審判において、不動産明渡しの給付命令は認められますか（最決令２・８・６民集 74・５・1529）（Q47 参照）
【23】　財産分与の対象外とされたオーバーローン不動産について、明渡請求は認められますか（東京地判平 24・12・27 判時 2179・78）（Q47 参照）
【24】　財産分与の対象に、法人名義の財産も含まれますか（広島高岡山支判平 16・6・18 判時 1902・61）（Q47 参照）
【25】　婚姻外の男女関係の一方的解消に伴う責任は、どのように判断されますか（最判平 16・11・18 判時 1881・83）（Q48 参照）
【26】　同性間の婚姻に準ずる関係の解消に伴う責任は、どのように判断されますか（東京高判令２・３・４判時 2473・47）（Q49 参照）
【27】　外縁において、建物明渡請求は認められますか（東京地判平 30・７・13 判タ 1471・189）（Q50 参照）

第６章　遺産共有が問題となるケース

【28】　相続における遺産共有の解消について、共有物分割によることは許されますか（最判昭 62・９・４家月 40・１・161）（Q57 参照）
【29】　共同相続人の１人が特定不動産について有する共有持分権を第三者に譲渡したとき、その部分は遺産分割の対象になりますか（最判昭 50・11・７民集 29・10・1525）（Q57 参照）
【30】　遺産共有持分と物権共有持分が併存するとき、遺産分割の対象になりますか（最判平 25・11・29 民集 67・８・1736）（Q57 参照）
【31】　亡父と二女夫婦による共同経営は、財産形成の寄与分と認められますか（東京高判昭 51・5・27 判時 827・58）（Q60 参照）
【32】　「相続させる」旨の遺言による取得を第三者に対抗するためには、登記が必要ですか（最判平 14・6・10 家月 55・1・77）（Q62 参照）
【33】　遺言により相続分がないものと指定された相続人は、遺留分侵害額請求権を行使したとしても、特別寄与料を負担しますか（最決令５・10・26 民集 77・７・1911）（Q64 参照）
【34】　保護される内縁配偶者がいるとき、配偶者相続権は制限されますか（最決平 12・３・10 民集 54・３・1040）（Q65 参照）
【35】　特別縁故者がいるときも、死亡した共有者の持分は共有者に帰属しますか（最判平元・11・24 民集 43・10・1220）（Q65 参照）

コラム２　保管証書遺言って、どうやって作るの？

索　引
・事項索引

○内容を一部変更することがありますのでご了承ください。