

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 13 回

共有名義・相続と売却

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 共有名義とは
3. 共有持分のみの売却
4. 相続登記の義務化（2024年4月施行）
5. 相続不動産の売却実務
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 共有名義不動産の売却における全員同意の原則を理解する
- 相続登記の義務化（2024 年 4 月施行）の内容を説明できる
- 遺産分割前の共有状態での売却実務の注意点を把握する

2. 共有名義とは

一つの不動産を複数人で所有する状態です。夫婦での購入、相続による複数人への承継等で発生します。各共有者は「持分」という割合的な権利を持ちます。

共有物全体の売却（処分行為）には、共有者全員の同意が必要です（民法 251 条）。一部の共有者だけの意思では、不動産全体を売却することはできません。

3. 共有持分のみの売却

共有者は、自己の持分のみであれば、他の共有者の同意なく単独で売却できます（民法 206 条・持分権の処分は自由）。ただし実務上は買主が限定されるため、通常の全体売却より難易度が高くなります。

- 持分のみを購入する一般の買主は少なく、専門の買取業者が主な取引相手になることが多い
- 持分売却後、新たな共有者との関係（他の共有者との協議）が発生する
- 共有物分割請求（裁判所を通じた分割・売却）という法的手段もある

4. 相続登記の義務化（2024 年 4 月施行）

不動産登記法改正により、相続により不動産を取得した相続人は、相続の開始（および所有権取得）を知った日から 3 年以内に相続登記を申請することが義務化されました。

項目	内容
義務化の対象	2024 年 4 月以降の相続だけでなく、それ以前の未登記の相続も対象（経過措置あり）
申請期限	相続の開始及び所有権取得を知った日から 3 年以内
過料	正当な理由なく怠ると、10 万円以下の過料の対象になる可

	能性
簡易な代替手続き	相続人申告登記制度により、簡易に義務を履行したものとみなせる仕組みもある

第10回で扱った住所・氏名変更登記の義務化（2026年4月施行）と、この相続登記の義務化（2024年4月施行）はセットで理解しておくべき制度です。いずれも所有者不明土地問題への対策として導入されました。

5. 相続不動産の売却実務

- 遺産分割協議が未了の場合、法定相続人全員の共有状態にあるため、売却には全員の同意（遺産分割協議書または売却への同意書）が必要
- 相続人の一部が所在不明・音信不通の場合、不在者財産管理人の選任等、家庭裁判所の手続きが必要になることがある
- 相続登記が未了のまま売買契約を進める場合、決済までに相続登記を完了させる必要がある

相続案件は、通常の売買よりも準備期間が長くかかる傾向があります。相続人の確定（戸籍収集）、遺産分割協議、相続登記という段階を踏む必要があるため、早期のスケジュール共有が重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 共有名義物件の場合、共有者全員の同意（署名・実印・印鑑証明書）を確認したか
- ☐ 相続不動産の場合、相続登記が完了しているか、未了であれば完了の見込み時期を確認したか
- ☐ 相続人の中に所在不明者がいないか、いる場合は家庭裁判所の手続きの要否を確認したか
- ☐ 2024年4月以前の未登記の相続についても、義務化の対象であることを案内したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：共有名義の売却を説明するとき

「ご共有名義の不動産全体を売却する場合、共有者様全員のご同意とご署名・実印が必要になります。お一人でも同意が得られない場合は全体の売却ができませんので、早めに他の共有者様とお話しいただくことをおすすめします。」

トーク例：相続登記の義務化を説明するとき

「2024年4月から、相続で取得した不動産の名義変更（相続登記）が義務化されています。過去の相続で登

記がまだの場合も対象になりますので、売却をご検討であれば、まず相続登記を進める必要があります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 共有者の一人が反対したら売却できませんか？

A. 共有物全体の売却には全員の同意が必要なため、反対者がいると売却できません。共有物分割請求など法的手段も選択肢になりますが、まずは話し合いでの解決をおすすめします。

Q. 相続登記をしないまま売却できますか？

A. 売買契約自体は可能な場合もありますが、決済（所有権移転登記）までには相続登記を完了させる必要があります。早めの着手が重要です。

Q. 相続人が多数いる場合、どう進めれば良いですか？

A. まず戸籍収集により相続人を確定し、遺産分割協議を行います。人数が多い場合は時間がかかるため、司法書士・弁護士等の専門家との連携をおすすめします。

9. ケーススタディ

ケース：相続人の一人と連絡が取れず売却が停滞

状況：相続不動産の売却を進めていたが、相続人の一人と長年連絡が取れず、遺産分割協議が成立しないまま数ヶ月が経過した。

原因：相続人の所在確認・連絡調整を後回しにしたまま販売活動を先行させてしまった。

教訓：相続案件は、販売活動より先に相続人全員の所在確認・同意取得の見込みを確認し、必要であれば専門家に早期に相談する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 共有物全体の売却に必要なものはどれか。 ①過半数の同意 ②共有者全員の同意 ③持分の多い者の同意のみ

問 2. 相続登記の申請義務が生じる期限はどれか。 ①相続開始を知った日から 1 年 ②相続開始を知った日から 3 年 ③相続開始を知った日から 10 年

問 3. 相続登記義務化の施行日はどれか。 ①2023 年 4 月 ②2024 年 4 月 ③2026 年 4 月

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 共有物全体の売却には共有者全員の同意が必要、持分のみの売却は単独で可能
- 相続登記は 2024 年 4 月から義務化され、3 年以内の申請・過料 10 万円以下という制度設計
- 相続不動産の売却は、相続人確定・遺産分割協議・相続登記という段階を踏む必要がある
- 第 10 回の住所・氏名変更登記義務化とあわせて、所有者不明土地対策の制度として理解する

次回予告：第 14 回「印紙税・登録免許税・不動産取得税」— 取引に伴う税金の全体像を扱います。