

## おきあい事務所通信

平成26年7月 第63号

<http://www.okiai.jp/>

### おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽  
1-6 1-4-40 1

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス [kenji@okiai.jp](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

## 相続のはなし

### 相続人になる？ならない？ の③

「婿養子はもちろん相続人になりますよね？」  
このご質問をいただいたときも、やや注意が必要です。

#### (1) 本当のいわゆる「婿養子」さん

結婚するとき、もしくはその後、**妻の両親と養子縁組した夫**は、養子として、妻の両親と法的な親子関係ができ、妻の両親がそれぞれ亡くなったときは、相続人となります。むしろ、相続人になってもらうために、養子縁組をすることが多いでしょう。

妻との関係は夫婦であり、兄弟姉妹でもあることとなります。

そして、いわゆる婿養子になっているケースで、万が一、ご夫婦が離婚するときには、忘れないようにしたい点があります。養子縁組の解消である「離縁」です。ご夫婦が離婚をただけでは、元妻の両親との親子関係は継続しますので、将来、相続が発生したときに、元夫も相続人になり、遺産分割協議などでそのハンコをもらう必要が出てきてしまいます。

お婿さんが家業の優秀な後継者となってくれていて、娘夫婦が離婚しても、自分たちとの親子関係は継続したいと思うようなケースも、中にはあるかもしれませんが、今後おつきあいが無いようであれば、養親子関係も解消しておいた方がお互いのためにいいかもしれません。

#### (2) 世間では「婿養子」と言っているが、実は養子ではない場合

とある家の娘さんが結婚し、若いご夫婦のご主人の方が苗字が変わって、奥様は結婚前と変わらない場合、「あの家は、お婿さんが来てくれた」と言ったりすることがあります。そして、このお婿さんのことを「婿養子」と言う人もいらっしゃいます。

でも実際には、苗字だけでは養子かどうかはわかりません。婚姻届の「婚姻後の夫婦の氏」欄を「夫の氏 妻の氏」として、妻の氏で新しい戸籍をつくっただけの場合もあります。

将来、妻の親が亡くなったときに、お婿さんが相続人になるかどうかは、妻の親と養子縁組をしているかどうかによります。特に養子縁組はしていなくて、妻の氏を婚姻後の氏とする婚姻をただけでは、夫は妻の両親の相続人にはなりません。

ご近所の方は、軽々しく「あの家の婿養子」なんて言わないようにしましょう。

ところで、(1)の話の関連ですが、最近、亡くなった人にお子さんがなく、両親も他界していたため、兄弟姉妹が相続人となるケースが増えています。そのようなケースで、両親もしくは親のどちらかに養子がいた場合、相続人として登場してきますので、これも注意が必要です。

# 不動産の調査あれこれ

## 第2回 市役所などでの調査① 都市計画上の事項

用途地域は、都市計画で定められる地域地区の一つであり、建築基準法においては、全部で12ある各用途地域内において、建築できる建物の用途を制限しています。例えば、第一種住居地域では、大学や病院は建築することができるが、作業場の床面積が150㎡を超える工場は建築できない、といった具合です。

用途地域以外にも、建築できる建物を制限する都市計画上の事項があり、これらについても確認しておきましょう。中でも特に重要なのは、建ぺい率と容積率です。建ぺい率は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、用途地域ごとに建ぺい率の最高限度が定められています。

一方、容積率は建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことで、用途地域ごとに容積率の最高限度が定められています。ただし、容積率の場合は環境および防災などの観点から、幅員の狭い道路では、都市計画で指定された容積率をさらに制限することがあります。

他の都市計画上の事項としては、建物の構造に影響する防火地域、準防火地域の指定の有無や高さに影響する日影規制の有無、あるいは構造、高さ両方に影響する都市計画道路の決定の有無などがあります。

これら都市計画上の事項の確認は、都市計画課などの都市計画担当部署に出向き、窓口で直接担当者に確認します。窓口備え付けの都市計画図などを参照しながら、これらの事項についてまとめて教えてくれますし、都市計画図は購入することも可能です。

### 「FP継続教育セミナー」の講師をいたします

8月10日(日)に、財団法人ゆうちょ財団主催「FP継続セミナー」の講座を担当させていただくことになりました。

講座テーマは、「**不動産鑑定士が教える不動産の相続対策と評価**」です。

日時:2014(平成26)年8月10日(日) 13:30~16:30

場所:文京シビックセンター

(文京区春日1-16-21 東京メトロ後樂園駅徒歩3分、  
都営地下鉄春日駅地下連絡通路すぐ)

単位:相続(3単位)

受講料:4000円

財産の相続手続きを行うにあたって、不動産はその性質上、円滑な分割が難しかったり、あるいは用途によってその評価額が変わったりなど、手続きの際に注意しておきたいいくつかのポイントがあります。

今回の講座では、不動産の2つの評価方法である相続税評価額と市場価格について、数値例を用いながらその算出過程を解説し、また、相続税支払い準備のための財源調達対策につきましても、より実践的な内容となっております。

講座の詳しい内容及びお申し込みは、こちらからお願いいたします。

[http://www.yu-cho-f.jp/seminar/fp\\_seminar.html](http://www.yu-cho-f.jp/seminar/fp_seminar.html)

### ○編集後記○

4月以降、週末に池袋のスポーツクラブに行く機会が減りました。3月まではほぼ毎週午前中に行っており、そのままお昼を池袋で食べていました。そのため、池袋で行っていたあの洋食屋、ラーメン屋になかなか行けてません・・・近いうちにまた行くことになったのですが、行きたいところがいっぱいで、3回ぐらいお昼を食べたいくらいです！