

おきあい事務所通信

平成26年8月 第64号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス kenji@okiai.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

相続のはなし

相続人になる？ならない？ の④

(1)子の配偶者は相続人ではありません。

前号の「いわゆる婿養子」の話でも書きましたが、特に養子縁組をしていなければ、親子関係は生じませんので、子の配偶者は相続人にはなりません。

ご相談いただくケースで多いのが、「もし、親より先に子が亡くなっていた場合、うちの財産が嫁（もしくは娘のダンナ）に取られてしまうのでは？」というご心配です。親より先に子が亡くなっていて、その後、親が亡くなったときの相続では、孫が代襲相続人になりますが、子の配偶者は相続人ではありません。ひとまずご心配は杞憂ということになります。

ただし、孫が未成年であれば、親権者が法律行為を行いますので、代襲相続人として、未成年の孫が遺産分割するには、その親（つまり子の配偶者）が遺産分割協議に参加することになります。

(2)①親→②子の順番で亡くなった場合。

むしろ普通のケースですが、嫁（もしくは娘のダンナ）との関わりでは注意が必要です。

例えば、父が亡くなって、遺産分割協議をしないうちに、相続人の一人である息子さんが亡くなった場合、息子さんの妻は「相続人の相続人」です。不動産など遺産分割協議を要する財産について、相続手続きをするには、嫁のハンコも必要となります。

また、「うちの財産を嫁（もしくは娘のダンナ）の家にとられたくない」人からご相談いただいた際には、可能性としては、もし次のような状況になれば、その懸念があたってしまうこともあることを回答しています。

父が亡くなって、その息子さんが遺言もしくは遺産分割協議により、不動産を相続したあと、息子さんが亡くなった場合。息子さんに子がいれば、妻と子が法定相続人ですから、遺産は、親から相続した不動産も含めて、息子さんの妻とお子さんが相続します。相続人（妻とお子さん）の遺産分割協議により、妻が単独で不動産を取得することもあり得ます。

その後、③妻の子（複数いれば全員）→④妻 の順で亡くなると、妻の兄弟姉妹や甥姪が相続人となりますので、そうすると不動産も妻の親族に承継されていきます。

相続は、亡くなる順番によって、結論（誰がどの割合で相続人となるか？）が変わってきます。いつどの順番で亡くなるかは、ある程度可能性として想定はできても、それが起きてしまうまでは確定せず、人の力ではどうしようもないので……ドラマチックです。

不動産の調査あれこれ

第3回 市役所などでの調査② 道路に関する事項

前面道路の幅員が狭い場合は、容積率が都市計画で指定された容積率よりもさらに小さくなるケースがあるため、前面道路の幅員の確認は欠かせません。

まずは、前面道路の種類が国道、都道府県道、市町村道、私道などのうちどれにあたるのかを確認します。そして、市町村道であれば、そのまま道路管理課など道路担当部署で前面道路の認定幅員や路線番号を確認します。現地で実測した幅員と認定幅員とが異なるケースもありますが、この場合は、建築指導課など建築担当部署に、建築にあたってどの幅員を採用したらいいのかを確認しておく必要があります。また、市町村道であれば、対象不動産と道路との官民境界が確定しているのかも建築する建物に影響するため、確認しておきましょう。

一方、前面道路の種類が私道の場合、とりあえずは現地で幅員を計測します。そして、建築担当部署において前面道路が位置指定道路であるかどうかについて確認します。位置指定道路である場合は、位置指定道路申請の際に出された申請図によって、指定された幅員を確認することができます。

また、国道、都道府県道、市町村道などの道路法上の道路であれば問題ありませんが、私道などの場合は建築基準法上の道路であるかどうかを確認しておく必要があります。都市計画区域、準都市計画区域内で建物を建築するためには、敷地が建築基準法上の道路(自動車専用道路を除く)に2m以上接する必要があるため、前面道路が建築基準法上の道路に該当するかどうか建築担当部署において確認します。

定期借地権を活用した納税資金準備

相続税の納税資金準備のために所有する遊休不動産の活用が考えられますが、所有地の売却はしたくない、という方も多いようです。そのような土地所有者の方がとりうる手法として、定期借地権の活用があります。

定期借地権による土地の賃貸であれば、契約期間(最低の場合10年)で借地契約は終了しますし、地代の前受方式であれば、契約期間中の地代を借地契約の設定時に一括して受領することも可能です。もちろん、受け取った前受地代は相続税の支払いにも使えます。

ただし、この定期借地権の前受方式を活用するためには注意点もあります。もちろん、貸せる(収益が上がる)土地でないと貸せませんし、地代を一括で支払うわけですから、借りる側の地代前払いに対する理解も必要です。前払地代を支払うことによって保証金支払いの必要性がなくなれば、借地人の側にとってもメリットが生じますので、お互いが納得できるような契約にしましょう。

また、税法上、前受け地代が認められるためには、契約書の保管など契約上の要件整備も必要ですし、中途解約の場合に備えて、違約金の取り決めなどしておかなければなりません。

それでも、所有権を保持したまま納税資金の準備が可能となりますので、納税資金対策のひとつとして、定期借地権の前受方式を検討してみるのもよいのではないのでしょうか。

○編集後記○

毎年書いていますが、うちは夫婦そろって汗っかきです。事務所に通勤して来るだけで、服がびしょりという状況にあります。最近では、数枚の替えのシャツを持参してきて、出勤したとき、外出から戻ったとき、と頻りに着替えることにしました。なので、夫婦2人暮らしなのに、毎日6~8枚のシャツを洗濯し、干しています。