

おきあい事務所通信

平成26年5月 第61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

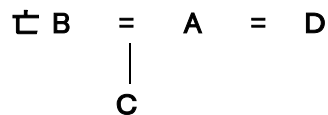
メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

相続のはなし

相続人になる？ならない？ ①

ご自分が亡くなったとき、もしくは家族のどなたかが亡くなったとき、誰が法律上の相続人になるのかは、重要なことですので、司法書士がご相談、ご質問をいただくことが多いテーマです。



(1) 配偶者さんの連れ子さん

例えば、死別した先妻さんBとの間にお子さんCがいる男性 A と結婚した女性Dが亡くなった場合、女性から見て「夫の子」というだけであれば、相続人にはなりません。被相続人ご本人のお子さんではないからです。Dさんの立場の方からご質問いただくことが多いのですが、相続人になるのではと懸念されている場合は「なりません。大丈夫です」となります。

もし、DさんとCさんが養子縁組をされていれば、法律上、親子関係があるということになりますので、CさんはDさんの相続人になります。

Dさんのご相談が、実の親子のようにならずずっと暮らしてきたのでCに相続させたい、ということであれば、養子縁組をするか、遺言書を作成することをおすすめします。

(2) 結婚した娘さん

「嫁いだ娘は、相続人にならない」と思っている方、実はたまにいらっしゃいます。

結婚すると、ご両親の戸籍から出て別の戸籍となるからか、苗字が変わると「もううちの子ではない」ような感じがしてしまうのか、昔の家制度のイメージなのか、そもそも相続人になるかも、と思っている方が多いので、直接そのことを質問されることはあまりありません。相続についてのご相談の中で、相続を確認するために「お子さんは何人ですか？」とお聞きすると、「息子が2人です。他に嫁に行った娘がいますが、関係ないですよ？」とお答えになったりして、いやいや、お嫁に行っても苗字が変わっても、お子さんはみんな相続人ですよ、となるわけです。

すると、「えっ、じゃあ、あの子のハンコも必要なの?!」となることもありますし、お子さんの相続割合は、みんな均等ということもまたびっくりされることもあります。

もし、お嫁に行くときにかなりの金額を支度金として持たせていて、それが遺産の法定相続分を超えるような場合には、生計の資本のための贈与として、特別受益になる可能性はありますが、娘さん抜きに相続手続きをすすめることはできません。

特集 平成26年地価公示

3月18日に国土交通省から平成26年の地価公示が発表されました。地価公示は、土地の取引に際しての指標となり、それによって適正な地価が形成されることを目的として、毎年1月1日時点の土地の価格を国土交通省が調査しています。今年の調査においては、全国 23,380 地点についての調査が行われました。ちなみに昨年は、調査地点数は 25,983 地点でしたから、調査地点自体は 2,600 地点程度少なくなっています。

その概要を見てみますと、昨年1月1日から今年1月1日までの1年間の地価は、全国の全用途平均で0.6%下落し、全国的には下落傾向が続いているものの、一昨年1年間の下落率1.8%、その前の1年間の2.6%と比較すると下落率は縮小してきています。しかも三大都市圏においては、全用途平均が0.7%の上昇と、6年ぶりにプラスに転じています(下図表参照)。ちなみに、全国の全用途平均の下落率0.6%につきましても、リーマンショック以来最も小さい下落率となっています。現時点では、地価公示における上昇率の数字はそれほど大きなものではありませんが、都心における売買取引においては、かなりの高値で取引されているケースも見られます。

地価公示年 変動率期間		平成 25 年(前回) H24.1.1~H25.1.1	平成 26 年(今回) H25.1.1~H26.1.1
住宅地	全国	△1.6%	△0.6%
	三大都市圏	△0.6%	0.5%
	地方圏	△2.5%	△1.5%
商業地	全国	△2.1%	△0.5%
	三大都市圏	△0.5%	1.6%
	地方圏	△3.3%	△2.1%
全用途平均	全国	△1.8%	△0.6%
	三大都市圏	△0.6%	0.7%
	地方圏	△2.8%	△1.7%

図表 対前年平均変動率 (国土交通省HPより)

住宅地においては、全国的な下落率は縮小し、また、三大都市圏においては上昇に転じています。背景には、住宅ローン減税や、金融機関間の競争による住宅ローン金利の低位安定、あるいは、景況感の改善による住宅需要の拡大があります。

一方、商業地においても、住宅地と同様、全国的な下落率は縮小し、三大都市圏においては上昇に転じています。こちらは低金利や景況感の改善、不動産投資意欲の回復もありますが、堅調な住宅需要を背景に、商業地をマンション用地として利用する動きも商業地の地価を押し上げています。また、1か所への集約化や好立地への移転など、大規模オフィスへの需要は引き続き増加しており、オフィスの空室率の改善がすすみ、地域によっては賃料の上昇も見られるようです。

○編集後記○

ゴールデンウィーク最終日、仕事で近くまで行ったついでに、深大寺に寄ってみました。いろんなところを歩いている我々夫婦ですが、2人とも実は初めてで、緑豊かな雰囲気ですっかり気に入りました。この地域に詳しい方に、事前に教えてもらい、人気のあるお蕎麦屋さんのお蕎麦も堪能して参りました。