

AOMORI LEGAL NEWS

当事務所では、お付き合いいただいている皆様に向けて、法律関連のニュースや当事務所の近況などを、定期的にニュースレターとしてお送りさせていただいております。当事務所の近況やご挨拶のほか、少しでもお役に立てる情報をお届けできればと思っております。



遺産分割における収益不動産

今回のニュースレターでは、遺産分割における収益不動産の取り扱いについて、ご説明いたします。遺産の中にアパート・マンションなどの収益不動産がある場合には、居住用不動産とは異なる注意点がありますので、慎重にご対応いただければと存じます。

1 不動産の評価

遺産分割の前提として、不動産価値を算出する必要があります。この点、不動産価値の算出には、固定資産評価額や不動産業者の査定額など、様々な評価方法がありますが、収益不動産については、収益価格（収益利回り）を考慮して算出する方法もありますが、青森県などの地方都市の物件であれば、経験上、固定資産評価額を参照することが多いです。

2 不動産に関する借入状況の把握

収益不動産にローンが組まれていれば、その物件を取得する相続人がローンも引き継ぐこととなるのが通常です。そのため、借入残高や月々の返済額を把握しておくことが大切です。収入額と返済額が見合っているかどうかを見極めたうえで、その物件を取得するかどうかを判断するとよいでしょう。また、ローンを引き継ぐのであれば、借入残高を踏まえて、他の遺産の分配や代償金の額を検討することとなります。

3 賃貸条件の把握

収益不動産を取得した場合、賃借人との契約関係を引き継ぐこととなります。そのため、賃貸条件を把握しておくことが必要です。具体的には、賃借人が誰であるのか、賃料がいくらであるのか、賃貸期間はいつまでなのか、賃料の滞納はあるのか、敷金の返還義務があるのか、必要費・有益費の支払義務はあるのかなどの情報です。これらの情報を十分に把握しないままに収益不動産を取得すると、賃借人との間で想定外のトラブルが発生するおそれがあります。また、収益不動産にローンが組まれている場合に、収入額と返済額が見合っているかどうかを見極める際にも、賃貸条件を把握することが必要となります。

4 賃料の分配

被相続人が亡くなる前の賃料については、被相続人の遺産に組み込まれるため、遺産分割の対象となります。一方で、被相続人が亡くなったあと、遺産分割が成立するまでの賃料は、原則として、遺産分割の対象とはならず、各相続人が法定相続分に応じて取得するものとされます。なお、当然ながら、遺産分割の成立後の賃料は、その物件を取得した相続人が単独で取得します。収益不動産から得られる賃料の分配についても、相続人間で解決する必要があります。

遺産分割と収益不動産についてお困りの方は、当事務所にご相談ください。

【お問い合わせ】 弁護士法人青森リーガルサービス 代表社員弁護士:木村哲也

電話番号 0120-146-111 受付時間:午前9時~午後5時

青森県弁護士会所属

青森支店【青森シティ法律事務所】

八戸本店【八戸シティ法律事務所】

〒030-0823 青森市橋本2丁目13番5号 グランスクエア青森3階 〒031-0042 八戸市十三日町1 ヴィアノヴァ6階