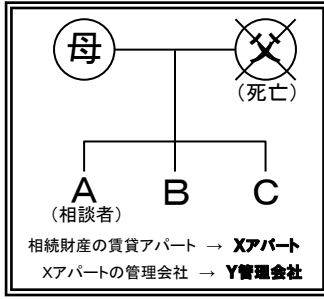




不動産なんでも相談

Q 先日、父親が亡くなりました。その父親が県外に六世帯あるアパートを所有しており、それを現在貸してあります。相続人は母親と兄弟三人の全員で四人です。相続に関して少々話が難航しているのですが、話がつくまでの賃料の分配はどのようになるのでしょうか？

A 今回のご相談内容をまず、図で表わしておきます。



皆様も感じていることでしょうか、こんなにも梅雨明けが遅れることが記憶としてあったかな？と思ってしまう。また、突然襲うゲリラ豪雨に激しい落雷。小倉南区の私たちの事務所付近も床下浸水をしておりました。大袈裟な話ですが、いつも当たり前のように迎えていた『四季』というものが将来、薄れるかもしれないですね。いつまでも四季を感じれる素晴らしい日本であるように、私たちも考えて行動していきたいものです。

父親が亡くなったが、県外に父親所有の賃貸アパートがあり、誰がどのように相続するか(以下、遺産分割協議といいますが)が決まるまで賃料収入はどう分配するか？(法定果実後半)

平成21年8月5日
Vol. 58

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二二三・一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

加来寛の感動体験！

35人の前で一時間、私の話をさせて頂きました♪



先月末、生まれて初めて【セミナー講師】という立場で一時間ほど講話をさせて頂きました。そのタイトルは【出逢いと無限の可能性】です。セミナーで話しをするきっかけとなったのは、ある勉強会に数年ぶりに参加したときのこと、その二次会で、私が色々な方や本や苦しい状況との出逢いによって自分自身が変わってきた、という話しを聞いてみたところ、それを来月の勉強会で話しをしてください、ということになったのです。一時間もの間大勢の前で話しをする経験など皆無に等しい私でしたが、逃げられない状況でしたので受けることにしました。セミナーまでの約一ヶ月間、色々な方のアドバイスを頂き、今までの私の経験をまとめてみました。学生時代から社会人4年目まで、人見知りであがり症だったこと。仕事も真面目にせずなんでも中途半端だったこと。それが急に母親が亡くなり突然私が社長に就任し、目の前が真っ白になったこと。しかしそこから様々な出逢いが広がり、二十代始めの頃の私と今を比べると随分と成長したことを踏まえ、人は誰でも成長でき、また無限の可能性を秘めている(まだまだ成長段階なのは言うまでもありません)ということを話しました。しかし、話しをまとめる中で改めて認識したことは、私が今存在するのは両親のお陰であるということです。今後もその気持ちを忘れずに、謙虚に自分自身を見つめつつ、そしてできることならば周りに良い影響を及ぼせる人になりたいと思います。



地域イベント情報

- ★海響館の「夜の水族館」：アシカのナイトアクアシアターや水槽の照明演出！夜の水中の生き物を覗いて見てください。
- ◎日にち：8月1日(土)～8月31日(月)
- ◎場所：下関市海響館
- ◎問合せ：下関市あるかぼ1(0836)2281100

法定果実後半

ということですが、回答を出す前に用語の説明をさせて頂きます。先にも出ましたが『遺産分割協議(いさんぶんかつきようぎ)』という言葉。これは、相続財産をどのように分けるかを言います。また後に出てきますが、『法定果実(ほういかじつ)』という言葉。

- ★門司港レトロ観光列車【潮風号】：大正ロマン薫る海峡の街を駆け抜けるトロッコ列車。夏休みの思い出作りに出発進行！
- ◎路線図：九州鉄道記念館↓出光美術館↓ノーフォーク広場↓関門海峡めかり
- ◎日にち：7月18日～8月31日まで毎日運行。
- ◎場所：九州鉄道記念館(JR門司港駅から徒歩2分)
- ◎問合せ：平成筑豊鉄道(株) (331)1065

どういう意味かと言いますと、物を使用する対価として受けるべき金銭その他のものを言います。具体的には、家賃や地代、貸したお金の金利などです。この二つの用語を意識して頂けると、話が分りやすいと思います。



【平成十七年九月二八日】遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産相続までの間、共同相続人の共有に属するものであるからこの間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産といふべきであつて、各共同相続人がその相続分に依りて分割単独債権として確定的に取得した賃料債権の帰属は、後になされた遺産分割協議の影響をうけないものといふべきである(判例時報一九一三三六十二項)とあります。これを裏ページにて分りやすく解説いたします。(裏面)

今回のご相談の内容で当てはめてみます。遺産分割協議をした結果、最終的にAさんが一人で相続する事になった場合でも、相続開始してから遺産分割協議中の期間は相続が確定していないので、法定果実は母・A・B・Cの四人の相続人で法定相続分に沿って分配しなさい、という事です。ですからXアパートを管理しているY管理会社が入居者から家賃集金後、それぞれの相続人に相続分に応じた金額を分配すればよいのではないかと思います。



またもう少し深い話しをすると、遺産分割協議がまとまらず相続が確定していない期間に、賃貸アパートなどの賃貸契約の締結を行う場合、共有者(相続人)の承諾が必要になります。ですが全ての行為に対して共有者全員の承諾が必要ということではありません。

次に挙げる1〜3の行為を挙げて具体的に説明をさせていただきます。

1、保存行為：家屋の軽微な修理などは各自単独でできます。

2、管理行為：賃貸借契約の解除などは、相続分の割合に従って過半数で決められます。

3、処分行為：賃借権の設定などの行為は共有者全員の同意が必要で(退去したお部屋を新規に契約する場合など)

これらの行為のことを『共有遺産の管理・処分保存行為』と言います。1の場合、費用がかかる改修工事などは各相続人との相談や同意は必ずですので念のために、また3の処分行為に当る、新規契約の締結に関しては最初に全員一致の同意を得ておくことが間違いないのですが、なかなかそこまで気が付かないのが現状なのです。



相続が発生し共有にすると様々なトラブルが起る可能性が高まります。これは、不動産や財産の大小に関わらずです。できることならば、事前に現所有者が後々のことを考慮し遺言などを公正証書でキチッと残しておくことをお勧めします。自分がいなくなっても、子どもたちがいつまでも仲良くできるように考えるのも親心ですよ。

先月グッときた本の紹介

『7つの習慣』



スティーブン・R・コヴィー著 キングベアー出版



実はこの本。私が25歳のときに初めて真剣に読んだビジネス書です。若干分厚く、文字も小さいので読むのに数ヶ月かかった記憶があります。また同時に、この本を読んで衝撃を受けたのも覚えています。というのも、その頃私は今以上に物事を理解しておらず、端的に表現すると『世界は自分中心に回っている』といった状況だったのではないかと思います。そんな私にこの本は、自分の未熟さを見つめ感情をコントロールする方法や、自分の成功だけを考えず、他の人の成功も考えて行動すること、相手の理解するには相手の立場から物事を眺め、相手の世界を見ることとで相手の気持ちを感じとる、など今まで全く考えていなかったことを教えてくれました。今回数年ぶりにこの本を手にとったのは、感動体験でも書かせて頂きましたがセミナー講師として様々な『出逢い』を紹介させて頂いた中で、人との出逢いだけでなく、本との出逢いも今私にとって大きく影響していると思います、再びパラパラと本を開いたのです。約8年前の私が本の端に折り目をつけ、赤線を引いてある箇所を読むと未だに変わっていない私がいたり……。本に学ぶ歴史ありですね。

感動日記

【井料隆彦の感動体験】

みなさん皆既日食ご覧になりましたか？私たちが如來不動産では少し仕事を中断し、みんなで観察しました。事前にテレビなどでサングラスでの観察は目に危険があると言っていたのですが、考えが甘い私は偏光サングラスで観られるだろうと思っていましたが、普通のサングラスとたいては変わらず太陽を直視することはできませんでした……。ですが、園田さんの娘さん(楨ちゃん)が自宅から猛暑の中自転車を一生懸命漕いで、日食を観る専用のグラスを持ってきてくれました。無事観ることができました。ありがとうございます！日食になる原理はあまり把握できていませんが、とても神秘的でした。

【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、妻と結婚して初めて里帰りに同行させてもらいました。私自身が北九州出身の為、田舎がなく、今回かなりワクワクしておりました。出発の日の朝も、連日続いた豪雨の影響もあってかグズっていた天気ではありましたが、日頃の行いもあってか、昼からは雨もやみ田舎(無事)に出発できました。車で五時間、予想以上の田舎っぷりに感動しました。「となりのトトロ」に出てきそうな道を進みながら、お墓参りに行き、道端ではカニさんと出会い、大はしゃぎの娘

【園田博美の感動体験】

夏を先取り！7月の初めにキャンプに行ってきました。場所は、九重の泉水キャンプ村です。広大な敷地でのんびりバーベキューを楽しみました。しかし今年は、雨が多い夏の始まりでしたね。この日も遠慮なく雨が降っていて楽しみにしていた星空観測は、残念ながら出来ませんでした。しかし良い事もありました。キャンプからの帰りに寄った九酔溪の温泉では、雨が原因で客足が鈍く大浴場に貸し切りで入る事が出来ました。贅沢にも大好きな温泉に絶景とゆつたりがプラスされ、うん満足♪満足♪

【石川明人の感動体験】

7月の海の日前日に今年初の海水浴に仲間大勢で行ってきました。場所は山口県角島。当初、降水確率70%と残念な予報でしたが、結果としてはカンカンに晴れ最初から最後まで海水浴を満喫できました。角島と言えば非常にキレイな海が特徴ですが、私が大好きなのは、角島に渡る大きく長い橋からの光景です。きれいな海を見ながら車で走る爽快感は格別です。そして、久しぶりに集まった仲間とバーベキューし、海で遊んで楽しみました。キレイな海と心許せる仲間。いつまでも大切にしていきたいです。