

## ひまわり通信 NO1517 号

一般社団法人 ひまわり相続相談室



相続士・家族信託コーディネーター酒井俊雄  
日本相続士協会登録 551003  
（社）家族信託普及協会員  
<http://himawari.nagoya/>

平成 30 年 11 月 25 日

いよいよ民法改正

「遺留分侵害請求」ではモノからカネへ（改正民法第 1046 条）遺留分権利者は受遺者又は受贈者に対し、遺留分侵害額に相当する金銭の支払いを請求することができる。（一部文言省略）モノの請求からカネの請求へと変え、不動産等の共有回避です。さて遺留分請求を受ける側は手元にカネがないと苦しみます。

支払いの猶予を裁判所にお願ひできません。生命保険と遺言のセットを考える？相続を執行する立場では現金預金の把握が必要となってきます。

### 10 年で相続確定・不明者共有でも売却

①遺産分割未了のまま 10 年経過すると、つまり分割不調や一部の相続人行方不明で 10 年経過すると、法定相続分で権利が確定します。

②土地所有者が行方不明での土地売却は極めて面倒。不在者財産管理人を裁判所に選任してもらえば何とかできますが、時間と経費がかかり面倒です。他の共有者の合意と、不明者への償金（代金）の法務局への供託とで、その持分を含め全体の売買を可能にします。全国に散らばる所有者不明土地問題の解消を狙います。（全国住宅新聞 2018.10.8）

### 長期相続登記等未了土地

30 年超相続未登記の土地について不動産登記簿に「長期相続登記等未了土地」である旨がわかるよう記録します。関係者を探索した場合には、家系図のような「法定相続人情報」を作成し 30 年間保存します。（日刊不動産経済通信 2018.10.19）

\*\*\*\*\*

（コラム）

約 20 年前に昭和バブルが崩壊し、多くの銀行が破綻し、企業も倒産しました。巷には人員整理や倒産によって失業した人々が多くあふれ、（私もそのうちのひとり）バブル時代に身についた価値観が大きく転換しなければならない環境であったと思います。バブル時代の恩恵を受けた人、またキズついた人も等しく年をとり、相続問題に悩み、認知症に怯えて、今日を迎えておられる方もいらっしゃると思います。バブル時代によって土地が高騰し、相続対策としてアパート建築が流行りました。農家にとって市街化農地の税負担（固定資産税）は大きく、多くの兼業農家はこぞってアパートを建てました。特にサブリース会社の台頭です。地元の建築業者では対抗できないようなシステムでシェアを伸ばしました。もちろん地域的な格差はありましたが、とくに大都市近郊の人口増加地方都市においては乱立しました。20 年経過し、当初相続対策としてアパートを建て、相続税の軽減になるはずであった方々は、返済も進み、アパートの収益も増え、地域の開発も進み、地価が上昇した所もあります。改めて相続対策を講じることになり

ます。すでに世代交代が進み、アパート・マンションの1棟売の広告が目立ちます。(納税資金の確保でしょうか?)投資市場において都市部ではなく近郊にまで市場が伸びていると感じています。

\*\*\*\*\*

【相続評価について】

相続税・贈与税において不動産の評価は面倒なものです。固定資産税の評価額もその計算の根拠ですが、特に路線価のある場合や地形が不整形の場合は問題です。正しい相続税評価額の計算をサポート致します。筆数や形状など調査して提示致します。

基本料： 土地・家屋 ￥50000

筆数多い場合は別途見積もり

相続税概算計算も承ります。

+++++  
家族信託のご相談を承っております。  
相談のみは無料です。お気軽に連絡してください。

一般社団法人 ひまわり相続相談室

Tel/fax 075-802-0215

604-8855 京都市中京区壬生淵田町 32

Email:[sakaitoshio76@gmail.com](mailto:sakaitoshio76@gmail.com)

<http://himawari.nagoya/>