難しくなりがちな法律の知識を、楽しく、わかりやすく解説してくださる弁護士・木村晋介先生。
今回のテーマは、「賃貸中の不動産の相続」についてです。

賃貸中の不動産を相続したら

賃貸中の不動産を相続する場合、
複数の相続人への相続内容が決まるまでの家賃はどうなるか？
あらかじめはっきり決めておくほうがよいようです。

相続人が複数いて、なかなか相続内容が決まらないと…

賃貸住宅や貸地など、賃貸中の不動産を相続する——これは当然ありうることですね。

それでも、しっかりした遺言があって、その賃貸物件を相続する人が決まっているのなら、別にたいした問題は起きません。遺言がなくっても、相続人が一人だけなら、これもまた問題がありません。

そういう場合は、賃借人に対して、自分が相続しましたということをお知らせすれば済む。契約は、そのまま今までの内容の引き継ぎとなります。出来るだけ早く、相続したことを登記しておいて、賃借人にも登記の謄本を見せておくほうが親切でしょう。あと、相続税のほうだけは、ちゃんと税理士さんに相談してくださいね。注意することはこれくらいです。

ところが、相続人が何人もいて、おまけに他にも遺産があるというようなことになると、話は変わってくる。

皆さん、法定相続分というのがあるのはご存知ですよね。まあ、これがあるから安心だということで、遺言を書かない人もいるくらいなんですが、ところが、法律が決めてくれるのは相続の割合だけで、誰が何を相続するかまでは決めてくれていません。

賃貸住宅がある、故人の自宅がある、預貯金もある。さてここで、誰が何をもらうかで相続人の間で話し合いが始まりますが、なかなか意見がまとまらない。そんなことも大いにあります。

家主が亡くなった後の家賃は別に相続割合に従って配分

たとえば亡くなられたのが母親で、相続人は３人。自宅で同居して、隣の賃貸住宅を管理していたのが長女一家。そして長男一家と次女一家は、独立していたとしましょう。父親はすでに亡くなっているという設定です。そして賃貸住宅の家賃は、母親の生前から、母親名義の預金口座に振り込まれていたとします。

遺産分割についての話し合いがまとまらないでいる間にも、銀行に母親が亡くなったことを知らせていなければ、家賃は母親名義の口座に振り込まれ続けます。それでも誰かからの知らせで、銀行が母親が亡くなっていることを知ったとすると、母親の口座は凍結されることとなり、賃借人からの送金も受け付けないようになります。当然賃借人のほうからは、「どこに送金すればよいのか」という問い合わせが長女のところに来るでしょう。ここでとりあえず、相続人３人で話し合い、「今後の家賃につきましては、賃貸住宅の相続人が決まるまで、長女名義の口座に送金してください」と通知する流れになるとします。

月日のたつのは早いもの。三回忌の法要を終えて、ようやく話がつき、自宅は長女がもらい、賃貸住宅は長男が、預貯金は次女が取ることになったとしましょうか。遺産分割協議書もきちんと作成。不動産については登記、預金の振替も済みました。その後で問題になったのが、遺産分割協議成立までの間、長女名義の口座に振り込まれていた家賃は誰のものになるのか、ということです。

受け取り口座を長女の名義にしたのは便宜上のことなので、長女がすべてを握れるはずはなさそうです。それでは、この賃貸住宅を取得した長男のものになるのか。いやそうでもないのです。

母親が亡くなった後に入った家賃は、母親が亡くなっている以上遺産とはいえず、ただ相続人が相続した割合に従って配分されるべきもの、というのが裁判所の考え方なのです。

となると、母親の死後も母親の口座が凍結されず、そこに振り込まれていた賃料や、便宜上相続人のうちの誰かの名義で受け取った賃料は、相続人の間で、別に相続分に従って配分しなくてはならないということになります。

そこで、皆さん。相続した賃貸住宅があるときには、遺産分割までに貯まった賃料についても、遺産分割のときに相続分どおりに分けるのか、他の遺産の分割との関係でそれとは違った分け方をするのか、はっきり決めておくことをおすすめします。話し合いで、相続分と違った割合で分けることを決めることは、もちろん可能です。

なお、遺産分割協議で誰のものになるか決まった後の賃料は、その不動産の取得者のものになることはいうまでもありませんね。

木村晋介 氏

きむらしんすけ
1945 年、長崎県生まれ。'67 年中央大学卒業。'70 年弁護士開業。木村晋介法律事務所所長。大学在学中、作家の椎名誠氏らと同じ下宿で共同生活を送る。軽妙なおしゃべりと文章でマスコミでも人気を博す。消費者問題や犯罪被害者支援、プライバシー問題などで知られる。