
■□■賃貸不動産管理と相続について■□■

《問》 賃借人が死亡すると相続するの？

《答》 賃借権は相続します。

【遺言書がある場合は家庭裁判所へ？】

遺言書の保管者等は、相続の開始を知った後、遅滞なく、これを家庭裁判所に提出して、その検認を請求しなければなりません。また、封印のある遺言書は、家庭裁判所において相続人またはその代理人の立会いがなければ、開封することができません。ただし、公正証書による遺言については検認の必要がありません。なお、検認手続きをしなかったからといって直ちに遺言が無効となるものではありません。

【遺言書がない場合はどうなるの？】

遺言書がない場合は民法の規定にしたがって法定相続します。まず配偶者は常に相続人となります。ただし、離婚した場合は相続人から外れます。次に、子は第一順位の相続人となります。子が被相続人の死亡以前に死亡していたような場合にはその子（孫）が代わりに相続します。これを代襲相続といいます。子がいない場合は直系尊属が第二順位の相続人となります。最後に、子も直系尊属もいなければ兄弟姉妹が相続人となります。

【推定相続人があらかじめ賃借権の相続を放棄できるの？】

相続人は自らの意思で相続しないと判断も可能です。これを相続放棄といいます。ただし、相続開始前つまり被相続人が死亡する前に相続放棄をすることはできません。無理強いされている可能性があるからです。

【遺言書が複数ある場合は？】

遺言者は、いつでも、遺言の方式に従って、その遺言の全部または一部を撤回することができます。前の遺言が後の遺言と抵触するときは、その抵触する部分については、後の遺言で前の遺言を撤回したものとみなされます。したがって、複数の遺言書が出てきた場合は、まず、日付が後のものが重要です。日付が前のものは、後のものと抵触していない範囲で有効

となるので注意が必要です。

【遺留分減殺請求で不動産を取り戻せる？】

民法改正により、遺留分減殺請求の制度は廃止され、遺留分侵害額の請求という制度になりました。新しい制度では、遺贈により所有権が移転した不動産の共有持分を主張したり、返還を求めたりすることはできず、遺留分に基づいて金銭を請求するものとなりました。また、遺留分侵害額の請求権は、遺留分権利者が、相続の開始及び遺留分を侵害する贈与または遺贈があったことを知った時から 1 年間行使しないときは、時効によって消滅し、相続の開始の時から 10 年を経過した時も消滅します。

【パートナーを亡くした配偶者は居住建物に住み続けられる？】

被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していたこと、及び遺産分割で配偶者が居住権を取得すること又は配偶者居住権が遺贈の目的とされることの要件を満たすと、パートナーを亡くした配偶者は無償で建物に終身の間住み続けることができます。これを配偶者居住権といいます。

配偶者居住権を取得した配偶者は、居住権があることを第三者に対抗するために登記をする必要があります。所有者にはその登記に協力する義務があります。

■□■過去問題にチャレンジ！■□■

【問 題】 建物賃貸借契約の当事者が死亡した場合の相続に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。(2019 年度問 14)

- 1 借主が死亡し、相続人のあることが明らかでない場合、賃貸借契約は終了しない。
- 2 貸主が死亡し、相続人のあることが明らかでない場合、賃貸借契約は終了する。
- 3 借主が死亡し、複数の相続人がいる場合、貸主が賃貸借契約の債務不履行を理由に解除するためには、相続人の一人に解除の意思表示をすればよい。
- 4 借主が内縁関係にある者と 30 年にわたり賃貸住宅に同居していた場合、当該賃貸住宅の賃借権の相続に限り、内縁関係にある者も相続人となる。

正解：1

1 適切 借主が死亡した場合、賃借権も財産権の一種であるため、相続人が借主の地位を承継します。しかし、相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は法人となり（民法 951 条）、一時的に相続管理人が管理します。したがって、賃貸借契約は終了しません。

2 不適切 貸主が死亡した場合、賃借権も財産権の一種であるため、相続人が貸主の地位を承継します。しかし、相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は法人となり（民法 951 条）、一時的に相続管理人が管理します。したがって、賃貸借契約が終了するわけではありません。

3 不適切 借主が死亡し、相続人が賃借権を共同相続したときは、賃料債務の催告及びその不履行による契約解除の意思表示は共同借主全員にしなければなりません（大判大正 11 年 11 月 24 日）。これを解除権の不可分性といいます。

4 不適切 内縁関係にある者は、借主が死亡した場合に、相続人の賃借権を援用することができますが、相続人と共に共同賃借人となるものではありません（最判昭和 42 年 2 月 21 日）。これは、同居期間の長短に影響を受けません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

□Ken ビジネススクールのお薦め講座は...

お薦めの講座の「賃管士前日ヤマ当て模試&総まとめ講座」は、会場で直接講師の解説講義と

併せて全範囲についての頻出分野を総復習する講座です。zoom、web でもご受講いただけます。

今からでも本試験合格、まだ間に合います！！

★11/7.8 開催★ 賃管士直前完全マスター講座

https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri_tyokuzen.html

賃管士予想模試（3回）

https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri_moshi.html

★11/14 開催★ 賃管士前日ヤマ当て模試&総まとめ講座

https://www.ken-bs.co.jp/pm_yamate_moshi.html

スキマ時間にお薦め

★賃貸不動産経営管理士過去問アプリダウンロード（有料：370円）

Ken ビジネススクール代表：田中謙次監修の過去問アプリがリリースされました。

<https://owners-age.com/star-chinkan/>

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine_pm.html

尚、次回号の配信は11月20日（金）頃の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、2020年4月8日以降、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、

ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Ken ビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F（受付 6F）

TEL：03-6685-8532

FAX：03-6733-8531

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

[Email:info@ken-bs.co.jp](mailto:info@ken-bs.co.jp)

<http://www.ken-bs.co.jp/>

Ken ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Ken ビジネススクールでは、

- ・ 宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

- ・ 宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・ 宅建試験の受験指導

⇒https://www.ken-bs.co.jp/takkenn_kouza.html

- ・ 賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

- ・ 企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

- ・ 書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>
