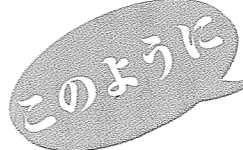


してはならない。
 公図上は1筆の土地であっても図表のように、土地の利用区分が自宅やアパート、貸家、道路等の複数に利用される。

ていれば、評価も異なってくる。
 どこからどこまでが自宅であり、その面積は何㎡なのかを確定する作業も必要になる。

ここが肝心！ 相続財産の調査は このようにアドバイスしよう



▶被相続人の財産を特定するのは意外に厄介！



相続支援ネット代表 **江里口吉雄**

相続が開始して、被相続人の財産をそれぞれを相続人に分割していくことを相続手続きというが、その財産を特定するのは、意外に厄介である。

相続財産は主に、自宅などの不動産と、預貯金や株式などの金融資産に分かれる。以下では、その2つについて調査を行なう際のアドバイスポイントを見たいので、被相続

人に債務がある場合の対応についても解説する。

不動産の調査

不動産の調査では、まず不動産の範囲を特定するところから始める。

対象不動産を手取り早く把握するには、固定資産評価明細書（いわゆる名寄せ帳）を確認するが、ここで注意したいのは、名寄せ帳だけで不動産の確認を行なわないということである。

まず、名寄せ帳に記載されている不動産について、土地と建物の謄本、公図を登記所必ず入手する。また、登記所に備えてある住宅地図（ゼンリンブルーマップ）のコピーも入手しておく。

この公図と住宅地図が揃ったら、相続人とともに不動産の現地調査を実施する。特に、借地や貸家・アパートの建築敷地は、現場をしっかりと確認する作業が求められる。

私道といわれる道路は公図上、表示されないことが多く、どこからどこまでが道路であるのかについても、現場で調査していきたい。

不動産の調査で一番重要なことは、何といっても道路である。道路に接道しない土地は建築確認が取れないどころか、利用価値がほとんどないといっても過言ではない。

また、私道や公道にかかわらず、建築基準法42条2項道路におけるセットバックについては、不動産としての価値はゼロであるが、相続税計算における財産評価上は3割も評価されてしまうから注意が必要だ。

土地は道路との接道状況や建ぺい率、容積率といった建築基準法上の規制だけでなく、都市計画法における開発指導要綱の基準においても、土地の利用制限や土地の価値が路線価とまったく異なった次元で問われてくる。単純に路線価の金額で土地の価値を判断

てくるので、現場では簡易測量が必要になることもある。

不動産の共有は極力避けることが懸念

遺産分割をするうえで、不動産の共有は極力避けることが懸念といえよう。

相続の土地利用や売却で共有者の意見がまとまらずに、建物が朽ち果てても処分ができないという事例が後を絶たないのだ。

分筆できる土地は必ず事前に分筆して、それぞれを単独に相続登記することが大切である。そういった相続登記に必要となる事前の測量費用等を惜しんではならない。

金融資産の調査

金融資産の調査においても相続人から提出された預金通帳だけを鵜呑みにしてはならない。

相続開始から過去3年以内の贈与は、相続税法上、贈与

はなかったものとされるから注意が必要だ。

特に、名義預金といわれる、子や孫名義で実質は被相続人の預金であるような場合も数多く出てくるので、金融資産全体をよく把握することが大事である。

また、相続税法上における保険のイロハとして、保険料支払者が被相続人である場合には、相続財産となることも押さえておきたい。

債務の調査

借金などの債務については、土地に抵当権が設定されていれば土地謄本を確認するだけで容易に分かるが、ただの約定契約の借金であれば、それを探すには意外と苦労する。

被相続人の生前の生活内容にも突っ込んで相続人に問診していかないと、後日思わぬ借金の催促が発生することもある。

一般的に、住宅ローンにつ

特集1
 これだけは押さえておきたい
 相続発生後の
 アドバイス術

いては団体信用生命保険に加入しているのが、債務は保険で相殺されるが、いわゆるアパートローン等は、生命保険に非加入の場合がほとんどであるため、その債務はそのまま相続人全員にかかってきてしまう。

また、アパートローンの場合は、相続人の長男等がすでに連帯保証人になっている場合が多い。アパートローンの抵当権の付いた土地と建物をだれが相続するかが重要な問題になってくるのだ。

抵当権の付いた不動産を相続したい相続人は、速やかに抵当権者である金融機関に相談をして、債務をスムーズに引き継ぐ手続きをすることが必要である。