荒川区主催
令和8年度　第4回

住まいの相談会
【ミニ講座】

『借地における法律豆知識（２）
～相続発生時の注意点～』

2026年10月23日（金）・24日（土）

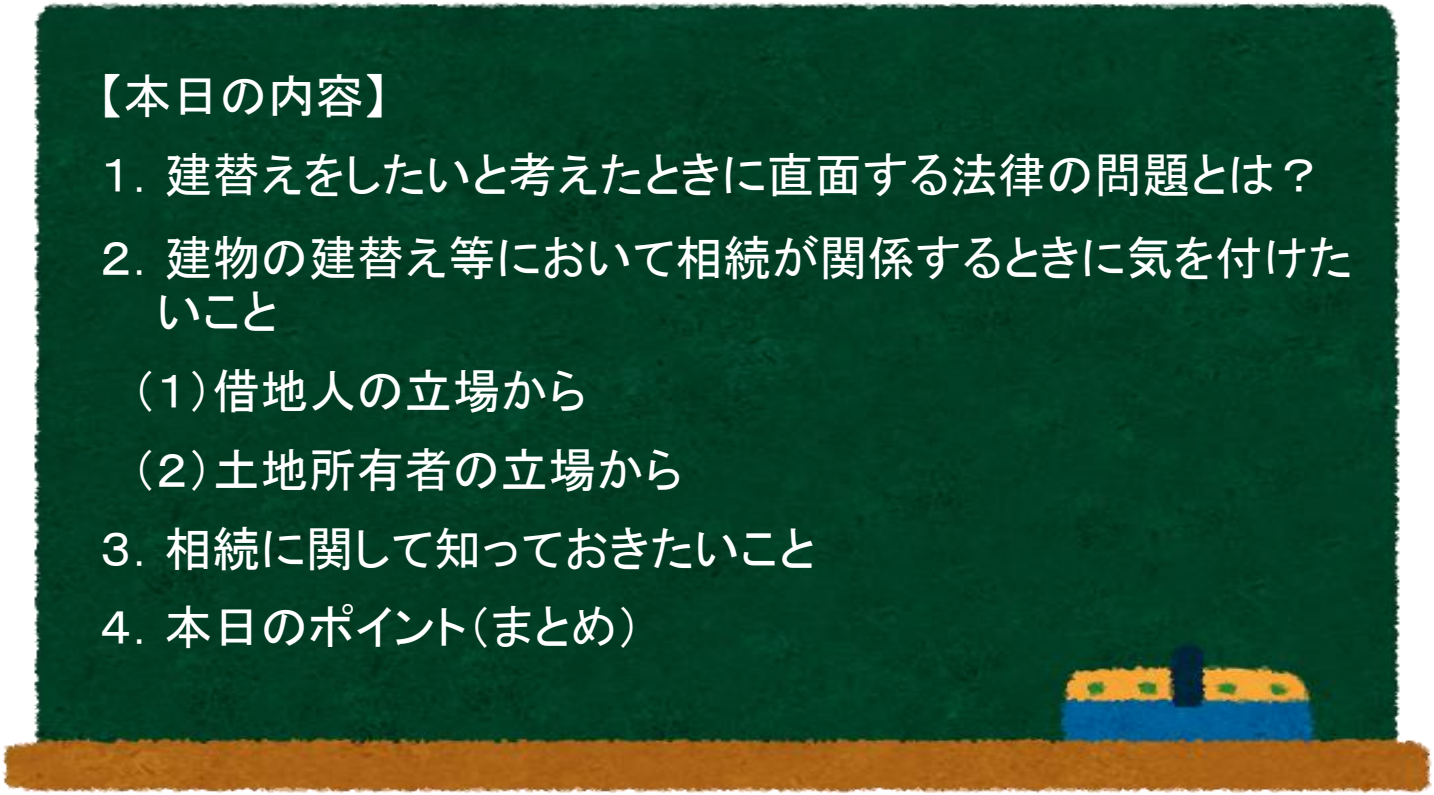
弁護士　川島史明



■ 本日の内容

前回、借地において建替えや除却を考えたとき、また契約を更新するときに、知っておきたい法律豆知識について、ご紹介しました。

今回のミニ講座では、加えて相続が関係する場合について、事例を交えて紹介します。



1. 建替えをしたいと考えたときに直面する法律の問題とは？

● 借地に関わること　　前回（第3回）のミニ講座の内容

- 借地で建替えるとき、土地所有者との関係
- 借地の契約更新における土地所有者と借地人との関係

など

● 相続に関わること

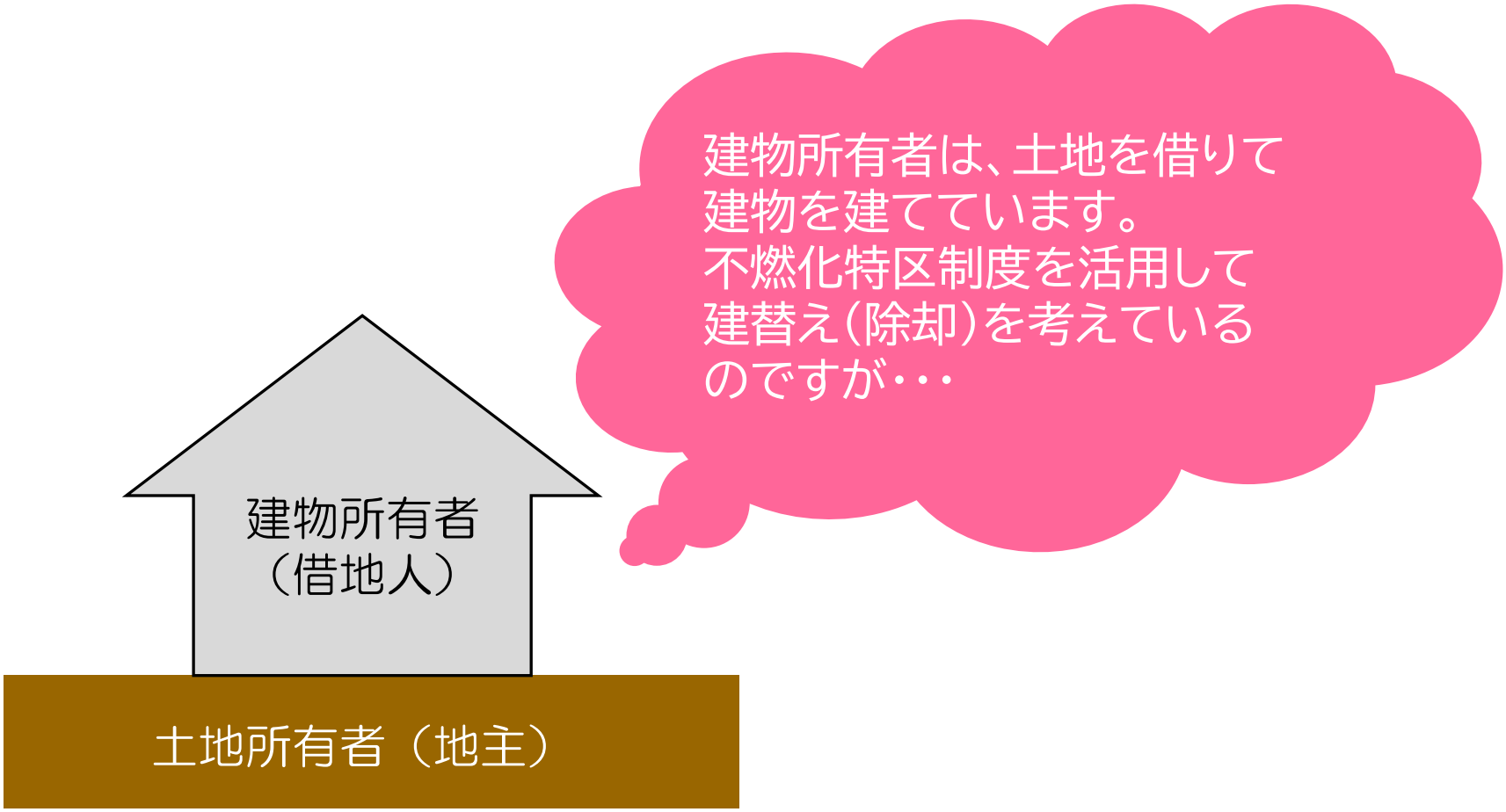
- 建替えを考えた時の土地（借地）の名義と承諾
- 相続人が誰なのか分からない（相続人が複数人の場合）

など



■ 本日の想定

『借地での建替え』では、以下のような場合を想定しています。



2. 建物の建替え等において相続が関係するときに気を付けたいこと

(1)借地人の立場から

相談事例①　地主さんが亡くなり複数人に相続されたとき、建替え等の承諾はどうなる？

地主さんが亡くなり、３人のお子さんで相続されたそうです。現在、私は、建替えを考えており、近所に住んでいるそのお子さんの１人の方に建替えの承諾をいただいたのですが、問題ないでしょうか。





借地における建替えや増改築を行う場合には、地主の承諾が必要です。共有名義の場合、反対者がいると契約の解除、または契約の更新ができない場合があります。

○ 今回のケースに関する基本的な考え方



共有者がいる場合、事情に応じて、共有者全員の同意が必要であったり、共有者の過半数で決まる こともあります。

このため、共有者全員の同意を得ずに増改築、建替えを行うと契約の解除、または契約の更新（変更）ができない場合があります。

したがって、当該土地の所有者が確定してから、確定した所有者全員に同意をとった方がよいです。また、実際の判断が難しいので弁護士への相談をお勧めします。

【参考】 根拠法令

○各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。（民法第251条）

○共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。（民法第252条）

相談事例②　地主さんが複数人に相続されたとき、地代の支払いはどうなる？

地主さんが亡くなり、３人のお子さんで相続されたそうです。この場合、地代の支払いは、相続人である３名それぞれに支払わなければならないのでしょうか。



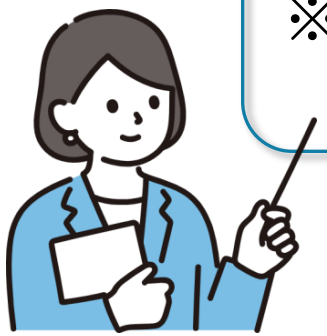


相続後、複数名義の権利となっても、権利者の誰か１名に支払えば問題はありません（不可分債権）。
もし、誰に支払えばよいか分からない状態になった場合、供託という手段もあります。但し手続きが煩雑なため、弁護士、司法書士への相談 をお勧めします。

【用語解説】 不可分債権とは？

不可分債権とは、債権の目的がその性質上不可分である場合の債権をいいます。（令和2年4月1日以降に発生したもの）

※令和2年４月1日以前は当事者の意思表示により不可分としたものも該当しました。



【参考】 根拠法令

〇連帯債権の規定（第433条及び第435条の規定を除く。）は、債権の目的がその性質上不可分である場合において、数人の債権者があるときについて準用する。（民法第428条）

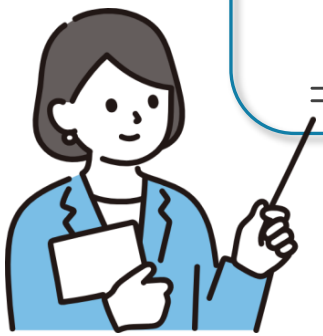
〇債権の目的がその性質上可分である場合において、法令の規定又は当事者の意思表示によって数人が連帯して債権を有するときは、各債権者は、全ての債権者のために全部又は一部の履行を請求することができ、債務者は、全ての債権者のために各債権者に対して履行をすることができる。（民法第432条）

【用語解説】 弁済供託とは？

地代・家賃等の金銭を支払わなければならない者が、その弁済をしようとしても、債権者がその受領を拒む、債権者の住所が不明、債権者が死亡しその相続人が不明である等弁済者の不注意によらずして債権者をはっきり知ることができず弁済できないときに、支払うべき金銭を供託所に供託して、債務を免れるものです。

【出典:鹿児島地方法務局ホームページ】

⇒手続き等が難しいので弁護士、司法書士への相談が必要です。



【参考】 根拠法令

1．弁済者は、次に掲げる場合には、債権者のために弁済の目的物を供託することができる。この場合においては、弁済者が供託をした時に、その債権は、消滅する。

一　弁済の提供をした場合において、債権者がその受領を拒んだとき。

二　債権者が弁済を受領することができないとき。

2．弁済者が債権者を確知することができないときも、前項と同様とする。ただし、弁済者に過失があるときは、この限りでない。

（民法第494条）

○ なぜ供託をすることがよいのでしょうか？

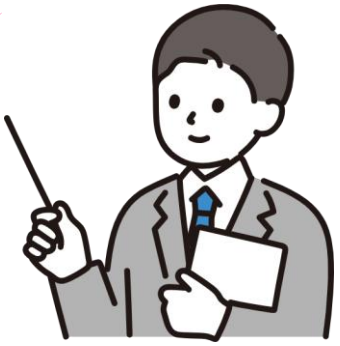
例えばこのようなケースがあります…

もともとの持ち主である方が亡くなり、A さん と B さん に 相続されたようです。

しかし、実際は分かりません。そのような中、A さんから、地代の支払いを要求され、Aさんに地代の支払いを行いました。

ところが、遺言により、B さんが 全てを相続している事実が発覚しました。

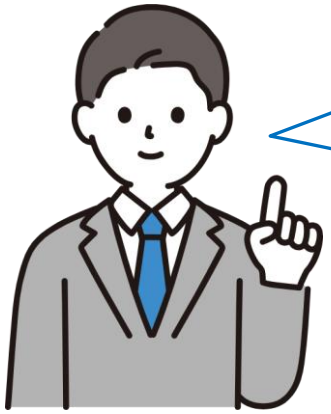
⇒この場合、Aさんに支払った家賃は有効とみなされません 。相続が生じるなどして、持ち主が不明な場合、供託が有効です。また、対象者が複数人いてはっきりしないような場合は、支払う前に弁護士に相談する方がよいです。



相談事例③　借地契約期間中に相続が発生したとき、契約はどうなる？

父名義の土地（借地）と建物があり、父が亡くなったので、相続することになりました。借地契約期間が残っていますが借地権は無くなってしまうのでしょうか。





法定相続人であれば、父親の権利がそのままの形で引き継がれることとなります。
契約は従前通り継続されます 。

○ 今回のケースに関する基本的な考え方

『相続 』とは、亡くなられた方の配偶者、子ども（どちらもいない場合は親あるいは、兄弟姉妹）が対象となります。この場合、借地権などの権利もそのまま移行すると考えます。従って 借地権は存続します。

一方、相続人ではない関係者である、または、法定相続分を超える場合、借地権や借地上の建物を渡すという遺言を残すことは、相続ではなく、『遺贈』となります。この場合は、借地権が譲渡または転貸されたと考えられるため、引き続き借地や借地上の建物を利用するためには、地主の承諾が必要となります。



【参考】 根拠法令

〇被相続人の子は相続人となる（民法第887条第１項）

〇次に掲げる者は、第 887 条の規定により相続人となるべき者がない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。（民法第889条第１項）

一　被相続人の直系尊属 。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。

二　被相続人の兄弟姉妹

〇被相続人の配偶者は、常に相続人となる。（民法第890条）

○ 相続と遺贈の違い

１　法定相続人に対して遺言を残した場合

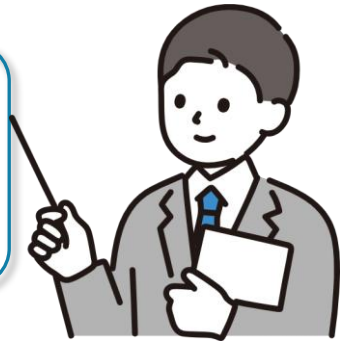
例）法定相続人（民法で定義された相続人）である長男に対し、土地（借地）の持ち分全てを相続させると遺言に残す

⇒長男が土地を相続するものとして有効。地主の承諾は不要です。

２　相続人ではない関係者に対して遺言を残した場合

例）事実婚であった相手に対し、土地（借地）の持ち分全てを相続させると遺言に残す

⇒相続ではなく遺贈（死亡を起因とする贈与）となるため、相続として認められない。地主の承諾が必要です。



(2)地主の立場から

相談事例①　契約期間中に借地人が亡くなったとき、契約はどうなる？



現在土地を貸していますが、借地人に相続が発生したそうです。まだ借地契約の期間内なのですが、借地人が亡くなられたので、これを機に借地契約を解除することはできますか。

相続であれば、借地権はそのまま、相続人に移ります。相続が発生したことを原因として、解除することはできません。



○ 今回のケースに関する基本的な考え方

基本的な考え方は、『（１）相談事例③　借地契約期間中に相続が発生したとき、契約はどうなる？』と同じです。

相続 の場合、借地権などの権利もそのまま移行すると考え、借地権は存続します。



【参考】 根拠法令 《再掲》

○被相続人の子は相続人となる（民法第887条第１項）
○次に掲げる者は、第 887 条の規定により相続人となるべき者がない場合には、次に掲げる順序の順位に従って相続人となる。（民法第889条第１項）
　一　被相続人の直系尊属 。ただし、親等の異なる者の間では、その近い者を先にする。
　二　被相続人の兄弟姉妹
○被相続人の配偶者は、常に相続人となる。（民法第890条）

相談事例②　契約期間中に借地人が亡くなり、相続人が複数人となったとき、地代はどうする？

現在土地を貸していますが、借地人に相続が発生したそうです。地代については、相続人全員に請求を行う必要があるでしょうか。





相続人である誰か1人に請求することで事足ります（不可分債務）。

【用語解説】 不可分債務とは？



不可分債務とは、債権の目的がその性質上不可分である場合の債務をいいます。（令和2年4月1日以降に発生したもの）

※令和2年４月1日以前は当事者の意思表示により不可分としたものも該当しました。

【参考】 根拠法令

〇連帯債務の規定（第440条の規定を除く。）は、債務の目的がその性質上不可分である場合において、数人の債務者があるときについて準用する。（民法第430条）

〇債務の目的がその性質上可分である場合において、法令の規定又は当事者の意思表示によって数人が連帯して債務を負担するときは、債権者は、その連帯債務者の一人に対し、又は同時に若しくは順次に全ての連帯債務者に対し、全部又は一部の履行を請求することができる。（民法第436条）

3. 相続に関して知っておきたいこと

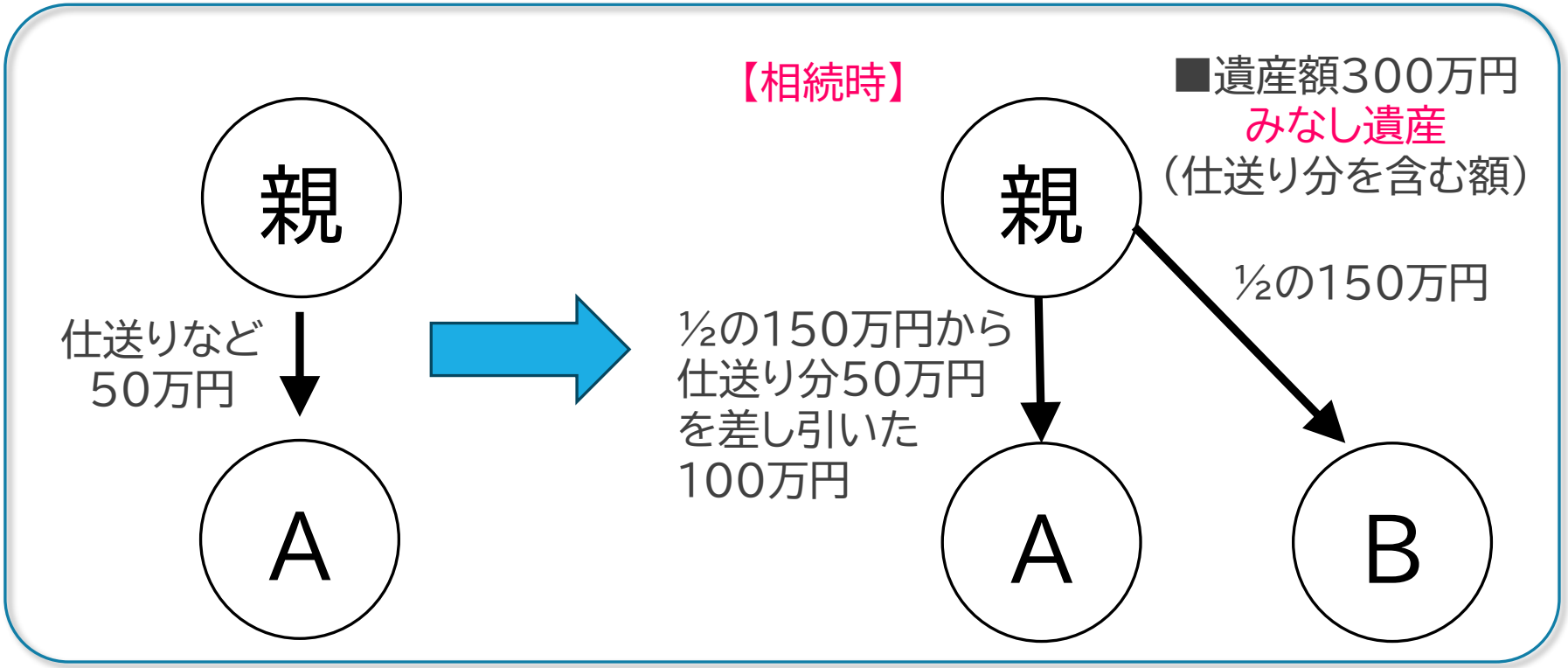
(1)特別受益者

生前に被相続人から利益を得た人のこと

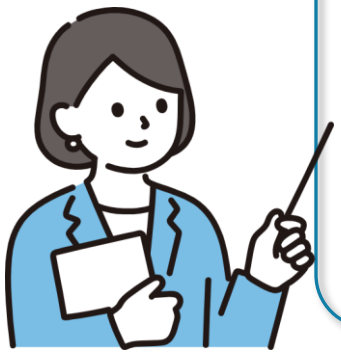
例）　親から仕送り（金銭）を受けている子ども

⇒その利益は受け取る相続分に加味されます。





○ 基本的な考え方



共同相続人が被相続人から特別に生前贈与などを受けていた場合、その利益を特別受益といいます。

特別受益がある場合には、まず、遺産に特別受益を加算して、みなし遺産を算出し、みなし遺産を法定相続分に基づき分配した後、その人の法定相続分から特別受益の分を控除することになります。

【参考】 根拠法令

○共同相続人中に、被相続人から、遺贈を受け、又は婚姻若しくは養子縁組のため若しくは生計の資本として贈与を受けた者があるときは、被相続人が相続開始の時において有した財産の価額にその贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、（途中略）その者の相続分とする。（民法第903条第１項）

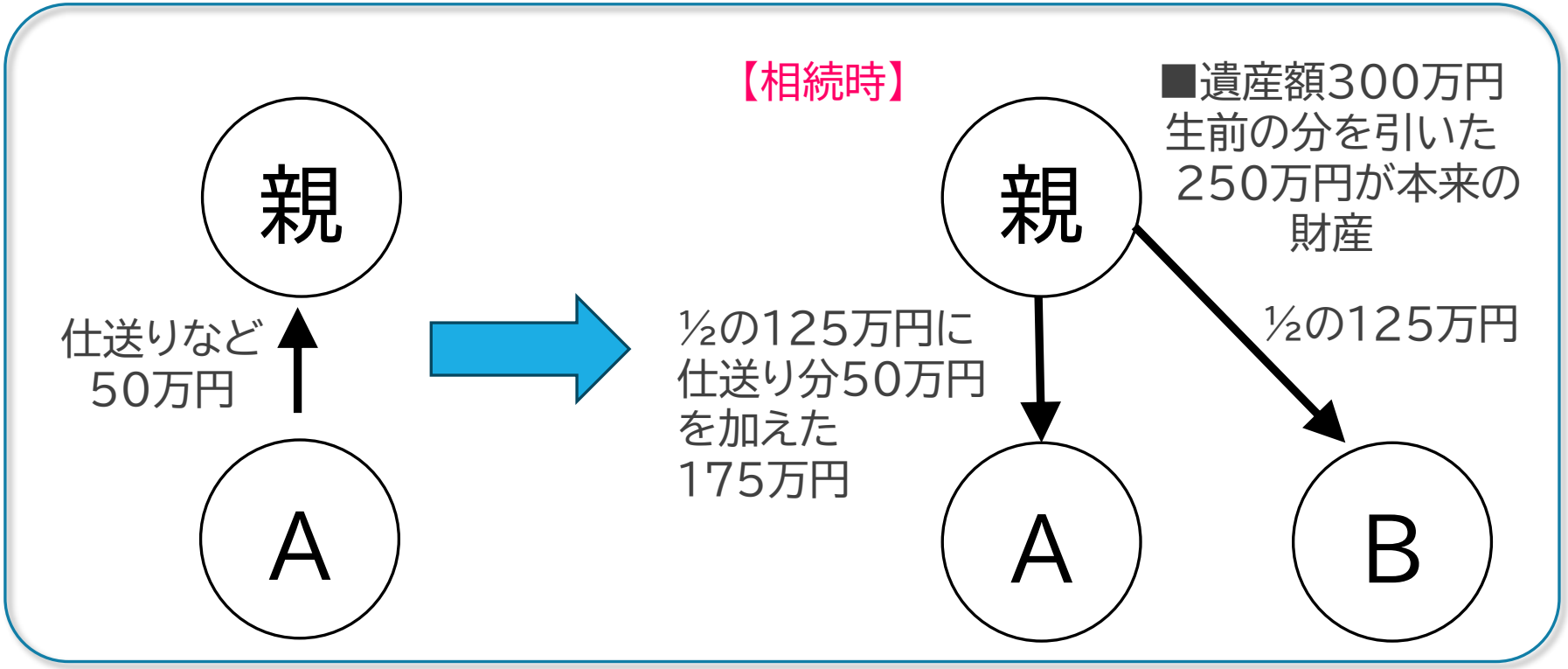
○前条に規定する贈与の価額は、受贈者の行為によって、その目的である財産が滅失し、又はその価格の増減があったときであっても、相続開始の時においてなお原状のままであるものとみなしてこれを定める。（民法第904条）

(2)寄与分

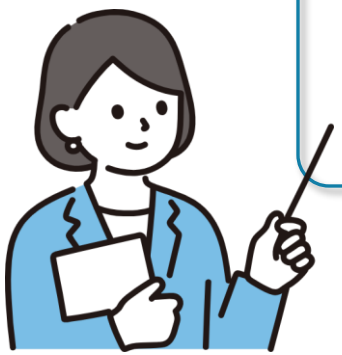


例）　相続人が被相続人に生前５０万円分面倒見ていた場合

⇒これを抜いた分が本来の財産とみなすものです。



○ 基本的な考え方



相続人が被相続人の遺産の維持や形成に対して特別に貢献したときに、その相続人に多めに取得が認められる遺産の取得分を寄与分といいます。

【参考】 根拠法令

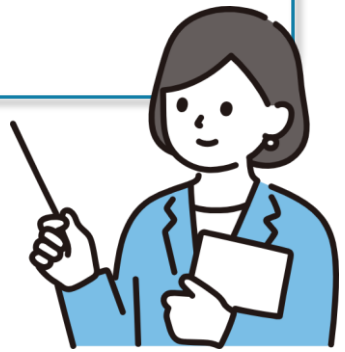
○共同相続人中に、被相続人の事業に関する労務の提供又は財産上の給付、被相続人の療養看護その他の方法により被相続人の財産の維持又は増加について特別の寄与をした者があるときは、被相続人が相続開始の時において有した財産の価額から共同相続人の協議で定めたその者の寄与分を控除したものを相続財産とみなし、（略）規定により算定した相続分に寄与分を加えた額をもってその者の相続分とする。（民法第９０４条の２第１項）

(3)相続放棄・単純承認

相続の放棄をする場合は、全部放棄するしか方法はありません。

相続財産の一部でも処分すると（使ってしまうと）その時点で相続を認めたこと（単純承認）となります。

※放棄の意思表示までの期間は、被相続人の死亡を知ったときから３ヶ月以内と短いので注意が必要です。



【参考】 根拠法令

〇相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から三箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。（以下略）（民法第915条第１項）

〇相続人は、単純承認をしたときは、無限に被相続人の権利義務を承継する。（民法第920条）

〇次に掲げる場合には、相続人は、単純承認をしたものとみなす。（民法第921条）

一　相続人が相続財産の全部又は一部を処分したとき。（略）。

二　相続人が第九百十五条第一項の期間内に限定承認又は相続の放棄をしなかったとき。

（以下略）

※『限定承認』とは

被相続人の債務がどの程度あるか不明であり、財産が残る可能性もある場合等に、相続人が相続によって得た財産の限度で被相続人の債務の負担を受け継ぐというもの。
３ヶ月以内に裁判所へ申請が必要です。

債務≧財産のとき：相続できる財産は0円

債務＜財産のとき：財産から債務を引いた差額分のみ相続



4. 本日のポイント

① 土地所有者に相続が発生したときは借地権も土地所有者の相続人に継承される

〇共有名義の場合、反対者がいると契約の更新がされない場合もある

〇複数名義でも誰か１名に地代の支払いをすればよい（不可分債権）

〇複数名義で不明な場合は弁済供託の活用も考えましょう

② 借地を相続する場合従前のまま継続される

〇法定相続人であれば親の権利はそのまま継承される（契約は継続）

〇借地権の相続人が複数いる場合地代は誰か1人に請求すればよい

③ 相続の選り好みはできない

〇相続放棄とする場合はすべて放棄しなければならない
（被相続人の死亡を知った時から３カ月以内に意思表示が必要）

