### 【図表 1】遺産分割協議の進め方



今回

遺言書が残されている 可能性があれば、 公証役場や法務局等で その有無を確認する

この財産上の権利義務は共有となります。

相続人及び 相続財産の 調査をする

調査に 基づき、遺産 の分け方を 話し合う

遺産分割 協議書を 作成する

➤ を行う

なお、

各相続財産 の名義変更

※ なお、遺産を分けるときの基準として、法定相続分や寄与分、特別受益がある(本誌前号に掲載)。

相続と遺産分割協議

す。この承継することとされた人が「相続人」 であり、 相続は、人の死亡により自動的に開始しま の財産上の権利義務を承継することです。 とされた方です。 相続人の財産上の権利義務を承継すること 1 「相続」とは亡くなられた方(=被相続人) 遺産分割協議とは 「法定相続人」とは、民法により被 相続人が複数人のときは、

亡くなられた方のご自宅等がある場合の 明した上で、 ここでは触れません。 な財産である場合は、 の生計を立てていくための基礎となるよう 続について、 減額特例」)の対象となることがありますが 評価額の特例 は相続と遺産分割協議につい 相続財産である宅地等が、 注意点等をまとめてみました。 相続財産の中に不動産 (いわゆる「小規模宅地等の 相続税の計算上の 相続人 いてご説 その進め方は【図表1】の通りです。 上の権利義務の分け方を話し合う手続で、 「現物分割」といいます

代償分割、 する方法です。そして、 をそれぞれの相続人の相続分に応じて配分 遺産の全部または一部を売却し、その代金 させると不公平になるようなケースも発生 等を支払うという方法です。 「換価分割」は の相続人に、自己の財産から現金(代償金) 全部または大部分を取得する代わりに、 します。 であるような場合、 「代償分割」 そのような場合の分割方法として 換価分割、 は、 共有分割があります。 「共有分割」とは、

お墓だけは、

遺言で祭

相続を放棄しても承継

後々の管理を

遺産分割協議」とは、共有となった財産

得する方法です

[図表2]。

共有分割は遺

産

共

有

産そのものを特定の相続人が相続する方法 貸アパートは長男が相続するなど、 が採られることが多いようです。 (2) 遺産に不動産がある場合の遺産分割 産分割では、自宅不動産は配偶者が この方法 相続財

問題となります。

お墓の土地だけ、

先代や

いれて選択すべき方法となります

(3) 墓地の相続

実際の相続では、お墓を誰が引き継ぐかも

関係を数年後にどう解消するか等も考慮 分割の先送り的性質を有するので、

しかし、相続財産が自宅不動産と預金の 現物を特定の者に相続

> いますが、被相続人が指定した場合は、 の祭祀を主宰すべき者が承継するとされて ます。お墓については、慣習に従って祖先 先々代の名義になっていることもよくあ

遺産の全部または一部を相続人間で共有取 特定の相続人が遺産の 1 与えません、また、 主宰者を指定しておくのが安心です 考えるのならば、 が可能等の特徴があります。 の指定された人が承継することとなります。 墓地の相続は、遺留分の算定に影響を

61

ざという時にあわ

てない

相続と終活

第2回



小林磨寿美税理士事務所所長 /税理士

[こばやし・ますみ] 横浜国立大学経 営学部卒業。現在、東京地方税理士会 税法研究所研究員、青山学院大学大学 院ビジネス法学科非常勤講師も兼務。 主な著作に『これからの相続不動産と 税務』『税理士が知っておきたい兄弟 姉妹の相続』『相続税申告で迷いがち な債権・債務』(以上、清文社)、『修 繕費・改良費及び増改築費用の税務(令 和4年改訂版)』をはじめ多数がある。

小林 磨寿美

### 配偶者居住権とは

配偶者居住権

遺産分割又は遺言と

遺産分割を協議するときに、 被相続人の 

### 【図表2】相続財産の分割方法

代償分割

換価分割

共有分割



必要があるでしょう。被相続人の配偶者が、 でいる被相続人の配偶者について配慮する 遺産に自宅建物があるならば、そこに住ん

引き続き自宅に住み続けることができるよ 配偶者短期居住権があります。 配偶者居住権には、通常の配偶者居住権と、 う、考えられたのが「配偶者居住権」です。

# (2)配偶者短期居住権と配偶者居住権

ので、遺言や遺産分割協議によって権利を ときに発生します。 配偶者であり、 設定する必要はありません。配偶者短期居 で住み続けることができる権利です。この み慣れた自宅に、一定期間無条件かつ無償 所有する被相続人の死後、その配偶者が住 住権は、その配偶者が被相続人の戸籍上の 権利は相続開始時に自動的に発生します 「配偶者短期居住権」とは、自宅建物を 相続開始時に無償で居住していた 被相続人の所有していた

のホームページでご確認下さい。

者居住権が設定されると、それに基づきそ うなことから、配偶者短期居住権について のときから6か月を経過する日」のいずれ その権利が持続するものです。建物に配偶 期限を定めなければ、その配偶者の終身、 は、その評価額はゼロとされています か遅い日までの間とされています。 取得する人が確定した日」又は「相続開始 物について、「遺産の分割によりその建物を これに対して、「配偶者居住権」は、 配偶者短期居住権の存続期間は、 自宅建 このよ 特に

3 財産的価値があるものとされています。 配偶者居住権を利用して遺産分割等

### ① 配偶者居住権の成立要件 を行う場合の注意点

② 配偶者居住権の存続期間経過後の取扱い 協議や遺言により設定することができます。 その建物が、被相続人が配偶者以外の者と 物の価額、そして、敷地利用権の価額は、 共有していないものであるときに、遺産分割 する建物に相続開始のときに居住しており 相続税法で定められていますので、 配偶者居住権は、配偶者が被相続人の保有 配偶者居住権やその対象となった居住建 国税庁

ことはなくなり、 利が消滅します。居住建物やその敷地の所 価額分の価値が復活することとなります 有者は、配偶者居住権による制約を受ける いて、配偶者居住権の価額や敷地利用権の 配偶者居住権は存続期間満了後、 居住建物やその敷地につ その権

# ③ 配偶者居住権等の放棄又は譲渡

配偶者居住権や敷地利用権相当の利益を受 また、配偶者居住権を単独で譲渡すること はできないとされています。 けることとなり、贈与税が課税されます た場合、居住建物やその敷地の所有者は 配偶者居住権をその存続期間中に放棄し

# ④ 配偶者居住権のメリット・デメリット

ま取得するよりも低い評価となるため、 配偶者居住権は、 居住用不動産をそのま 法

の敷地の利用権も生じます。そのことから、

配偶者居住権及び敷地利用権については、 うメリットがあり、 としての現預金等を取得しやすくなるとい に、居住権を確保したまま、老後の生活費 定相続分により相続財産を分ける場合など またそれが制度創設の

趣旨でもあります。

とがあります。 者にその価値を無税で移転できるというこ 居住建物やその敷地を相続により取得した 者居住権は存続期間経過後に消滅するため、 そして、派生したメリットとして、配偶

その設定は慎重に検討すべきと思います。 存在は、その障害となる可能性があるため、 いなどの希望がある場合、配偶者居住権の あることです。将来、老人ホームに入りた 地の所有者と共同で外部に売却する必要が 有者に有償放棄するか、居住建物やその敷 金化したい場合、 一方、デメリットは、 居住建物やその敷地の所 配偶者居住権を資

### **造産分割のための**

# (1) 代償金の支払いと生命保険の活用

支払いに備えます。 保険契約を締結することにより、 継ぐ子を生命保険金の受取人とする生命 保険契約の利用です、つまり、自宅を引き が問題となります。そこで有効なのは生命 を利用する場合、代償金をどう用意するか 方法を選択することがあります。代償分割 いというような場合に、上述の代償分割の 相続人が自宅不動産を単独で引き継ぎた 代償金の

偶者に贈与してはいかがでしょう。

それを

容易にするのが「贈与税の配偶者控除」です。

それならば、いっそ、生前に自宅不動産を配が複雑になるというデメリットがあります。偶者居住権の方法は自宅不動産の権利関係を相続させるという方法がありますが、配として、遺言により配偶者に配偶者居住権

### ● 相続不動産の譲渡の際、取得価額がわからない場合は? ●

相続不動産を譲渡すると、その譲渡所得に対する課税があります。税額の計算にあたっては、取得価額を証明できる売買契約書や領収書等が必要です。これらがない場合、譲渡価額の5%相当額を取得価額とすることができます。しかし、譲渡価額よりも取得価額のほうが高ければ損失となるため課税されないところ、取得価額が譲渡価額の5%相当額しか計上できなければ譲渡価額のほうが取得価額よりも高くなり、課税されます。

不動産を購入した際には、売買契約書や領収書等をきちんと管理しておくことが大事です

税の負担無しに贈与することが可能です。得するための金銭の贈与が行われた場合、得するための金銭の贈与が行われた場合、贈与税の課税価格から最高2000万円控贈ら税の課税価格から最高2000万円控赔できるというものです。それとは別に年不動産が2110万円の基礎控除がありますので、自宅できるというものです。それとは別に年本の大学のこの特例は、婚姻期間が20年以上の夫婦の

# 等が配偶者に対し課されることとなること相続財産得税がかかること、自宅に係る固定資産税(1)相続不注意点としては、登記費用及び不動産取

② 居住用不動産を生前贈与された配偶者が

があります

持戻しをしなくてもよいという意思表示し 特別の相続分を計算しなければならない 相続人の相続分を計算しなければならない は、その特別の利益を相続 が、この としています。しかし、被相続人が、この としています。しかし、がは、を はないう意思表示し

ありません。これを「持戻し免除の意思表示」ていた場合には、 持戻し計算をする必要は

1

居住用不動産の生前贈与

自分の死後に配偶者の居住権を守る方法

(2) 居住用不動産の贈与

協議の際、考慮する必要はありません。 は贈与がされた場合については、原則と として取り扱われることとされました。つ として取り扱われることとされました。つ まり、贈与税の配偶者控除の特例の要件を まり、贈与税の配偶者控除の特例の要件を まり、贈与税の配偶者控除の特例の要件を まり、贈与税の配偶者控除の特別の要件を まり、贈与税の配偶者ととされました。つ

メリットとなります。
も、相続財産に持ち戻さなくていいこともたものについては、相続税の計算においてまた、贈与税の配偶者控除の特例を受け

# 売却する時の注意点相続により取得した不動産を

### (1) 相続不動産の売却

相続財産のなかに、相続人が利用を予定しない不動産があった場合、現金化を検討することになります。その際、「直接その不動産を遺産分割の対象とせず、現金化後に相続人間で分割する方法」と「その不動産を持定の相続人一人の名義にして売却する方法」があります。未分割のまま売却して相続人間で分ける方法を「換価分割」と
相続人間で分ける方法を「換価分割」と
がいます。

# (2) 換価分割の方法と譲渡所得の申告

換価分割では、遺産を処分するのは共同

たせば、 うち一定の金額を、 譲渡所得を計算するという、 動産を相続したときに課税された相続税の 相続人が引き継ぎます。また、その相続不 その不動産を取得した時期と取得価額を 税が課税されます。 取得割合に応じ、 定の者に委任状を提出することになります。 のですが、その場合は、他の相続人はその特 者が代表してその名で処分することも多 します。 帰属し、これに対する所得税は全員が負担 相続人全員となります。譲渡所得は全員に 「3000万円控除」)等の適用もあります。 相続不動産を譲渡する際は、被相続人が 換価分割の場合、相続人らで決定した 居住用財産の特別控除 実務では、 相続人ごとに譲渡所得 譲渡代金から控除して 共同相続人中の特定 したがって、要件を満 相続税 (いわゆる 額

# (3) 相続不動産を譲渡する場合の

取得費加算の特例の適用もあります。

取得費加算の特例」は、相続 「相続税額の取得費加算の特例」は、相続 で、 ②取得したときに相続税が課税されており、 ③その取得した財産を、一定期間内に譲渡した場合に などの財産を、一定期間内に譲渡した場合に などの財産を、一定期間内に譲渡した場合に などの財産を、一定期間内に譲渡した場合に などの財産を、一定期間内に譲渡した場合に などの財産を、一定期間内に譲渡した場合に などの取得した財産を、相続開始のあった日 の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3 年を経過する日までに譲渡している人です。

### (4) 空き家特例

相続財産である被相続人の居住用家屋及

### 執筆者の本

### 『これからの相続不動産と税務』 小林 磨寿美 著

[清文社、2022年1月、3,080円]

これからの 相続不動産 税務

# 「相続土地国庫帰属制度」の創設「相続登記の義務化」と

又は取壊し費用を支出する必要があります。 のためには、譲渡の前に耐震リフォーム費用 取り壊す必要があります。つまり、特例適用

にリフォームを行うか、居住用家屋自体を

譲渡する前に、

耐震基準を満たすよう

### 1 相続登記申請の義務化

そのことが十分な管理がされていない不動 そのままになっていることにより、 者が多人数となっていたり、 相続を経て、その不動産の所有権を有する 不動産の所有者に相続が発生しても登記が 請は、現行では義務付けられていません。 不明となっていたりすることがあります。 相続等により取得した不動産の登記の申 真の所有者が 数回の

① 被 相 産の発生の一因ともなっています を取得したことを知った日から3年以内に 未登記であれば、 とされました。同日前に発生した相続でも、 相続登記の申請をしなければならないこと 産を取得した相続人は、相続により所有権 令和6年4月1日から、<br />
相続等により不動 そこで、不動産登記法等の改正により 義務化の対象となります

例が設けられています。

これがいわゆる「空

行ったならば、

その譲渡所得を軽減する特

基準を満たさない空き家の発生を抑制する びその敷地について、社会問題である耐震

相続人が一定の要件を満たす譲渡を

き家控除」です。

記期間内に相続登記を行わなかった場 10万円以下の過料の適用対象となります 正当な理由がないにもかかわらず、 合 上.

例の適用により、譲渡所得の金額から最高 建物登記がされていない建物です。この特

3000万円まで控除することができます。

5月31日以前に建築された、

③区分所有

(3年間の猶予期間があります)。

続人が一人暮らしをしていた、②昭和56年

この特例の適用を受ける家屋は、

### (2) 固定資産税の対応

空き家の発生を抑制することにありますの

この特例の目的は、耐震基準を満たさない

年度税制改正において、市町村の条例で定め 登記がされていないことがあります。令和2 相続登記がされるまでの間における現所有 役所等へ所有者変更届の提出が必要となっ の所有者が変更となった場合について、市 るところにより、 の提出がを求められることがあります。 ています。また、登記簿上の所有者が死亡し 建物については、そもそも何らかの事情で (相続人等) に対しても、所有者変更届 未登記となっている家屋

課税台帳に登録し、固定資産税を課すこと 固定資産の所有者が一人も明らかとならな ができるとされています。 で、使用者を所有者とみなして、 い場合、事前に使用者に対して通知した上 さらに、市町村等が調査を尽くしてもなお 固定資産

## 相続土地国庫帰属制度の創設

相続不動産である土地について、 相続·

> ます。このような土地が管理できないまま の対象となります。 等により取得した土地についても、この制度 27日からスタートしました。 「相続土地国庫帰属制度」が令和5年4月 して国庫に帰属させることを可能とする よって土地の所有権を取得した相続人が が発生することを予防するため、 放置されることで、将来、所有者不明土地 の誰もがそれを取得したくない場合もあり 定の要件を満たした場合に、土地を手放 同日前に相続 相続等に

は、 が必要ないことという要件があります。 や処分をするに当たり、多くの費用や労力 その土地に建物がないことなど、通常の管理 できるわけではなく、引き渡すためには、 あっても全ての土地を国に引き渡すことが この制度の適用を受けることができるの 相続人に限りますが、相続した土地で

ごとに20万円が基本となります 当額の負担金を納付します。 を考慮して算出した10年分の土地管理費相 と、土地の性質に応じた標準的な管理費用 1万4千円の審査手数料を納付する必要が 申請する際には、 法務局による審査を経て承認される 1筆の土地当た 負担金は、1筆

受け付けています。 本局となります。 管轄する都道府県の法務局・地方法務局 この制度の窓口はその土地の所在 同所で予約の上相談を 地

下さい。 詳しくは法務省のホームページをご参照