

不動産相続で

こんな課題を抱えるお客様に

どうアドバイスするか

①〜③ 八木正宣

税理士法人SBL
代表社員・税理士

④〜⑥ 中村晃久

CISコンサルティング税理士法人
税理士

不動産が絡む相続問題を6ケース
挙げ、それぞれの対応ポイントを紹
介する。

CASE 1

財産の大半が不動産で相続分割が難しいお客様

3つの対処方法を紹介して
相続人の間で話し合うよう提案



現 預金や有価証券など価
格がハッキリしていて

換金性の高い資産は、相続が
発生しても相続人の間でどう
遺産分割するのか調整しやす
い。一方で、土地や建物など
の不動産は、現金のように均

等に分割することが難しく、
遺産分割の際にトラブルの原
因になりやすい。

4つの方法があるが
デメリットも存在

お客様（被相続人）の遺産

を分割する手法としては次の
4つが挙げられる。

①現物分割

相続した財産をそのままの
状態で相続する方法だ。例え
ば、相続人として妻と長男、
次男がいるとする。被相続人

の相続財産について、土地は
妻、預貯金は長男、有価証券
は次男というように、そのま
まの状態で相続する。

単純だが、個々の財産の価
値が異なるため、相続人間で
均等に分割しにくいというデ
メリットがある。何より本ケ
ースのように遺産の大半が不
動産である場合、実際には調
整が困難であり次の3つの手
法を検討することとなる。

②換価分割

不動産などの財産を売却し
て現金化してから分割する方
法だ。死亡した被相続人名義
のままでは財産を売却できな
いため、不動産の名義変更を
行つたうえで売却する。財産
の売却によって得た手取りの
金銭を、相続分に応じて相続
人で分割することになる。

しかし不動産の売却を望ま
ない相続人がいる場合や、不
動産が売却しにくい場合、こ
の対応は難しくなる。

③代償分割

ある相続人が不動産などの財産を現物で取得し、代わりにその相続人が、他の相続人に一定の財産（代償金）を支払う方法だ。

例えば相続人が妻と長男、次男である場合、自宅に住み続けたい妻が自宅を相続する代わりに、代償金を長男と次男に支払って遺産分割を行う。基本的に代償金は金銭での支払いになるため、不動産を相続する相続人には代償金の支払能力が必要となる。

④共有分割

共有分割は、不動産などの現物財産を相続人の共有名義にして相続する方法だ。一見すると穏便な方法だが、後々のトラブルに発展しやすいというデメリットがある。

例えば、共有者同士が仲たがいがいたり、共有者に相続が発生してその子ども（最初の被相続人からみれば孫）が相

続したりした場合には、不動産の売却や賃貸について意見を一致させることが困難になってしまう。

**評価方法をめぐり
 トラブルとなることも**

②～④の分割方法もそれぞれメリットとデメリットがあり、また相続人全員が同意しなければまともならない。さらに、預貯金や有価証券

であればその財産の価値を客観的に把握できる一方で、不動産であれば評価方法がいくつか存在し、それによりトラブルになり得ることに注意しなければならない。

例えば、換価分割の方法により、不動産を売却して現金化することを相続人全員が望んでいけば問題はないだろう。しかし、代償分割の場合などは、不動産を相続し代償

金を支払う相続人はできる限り評価を下げたいと考える一方で、代償金を受け取る相続人はできる限り評価を上げたいと考える。そのため、不動産の評価方法でトラブルになる可能性がある。

いずれにしてもトラブルを防ぐためには、所有不動産をどう相続していくか早めに相続人と話し合うようお客様に対し勧めることが大切だ。

▼このように対応しよう



CASE 2

財産の大半を占める不動産を長男に渡したいお客様 代償分割や遺言作成を紹介し 金銭も準備しておくよう伝える



民

法に定める法定相続分の割合となっており、長男だからといって法定相続分が優遇されているわけではない。にもかかわらずお客様が不動産を優先的に特定の相続人（長男）に相続させたいと話す場合には、次の2つの方法をアドバイスしたい。

遺言を作成する場合 遺留分の侵害に注意

①代償分割

ケース1で見たように代償分割は、長男が不動産を相続する代わりに、相続分を調整するための代償金を他の兄弟

姉妹に支払う方法だ。長男は代償金および相続税に相当する金銭を準備しておかなければならない。

②遺言

あらかじめ被相続人（お客様）が公正証書遺言や自筆証書遺言などを遺していれば、その遺言書に記載した内容が法定相続分よりも優先される。

●遺留分の例（相続人が子ども3人の場合）

【被相続人の財産】

- ・不動産 1億6000万円
- ・現預金 2000万円

【法定相続分による遺産分割の場合】

- ・長男 不動産 1億6000万円
代償金 ▲1億円
- ・次男 預貯金 1000万円 代償金 5000万円
- ・三男 預貯金 1000万円 代償金 5000万円

【遺言で長男が全財産を相続した場合】

- ・長男 不動産 1億6000万円
現預金 2000万円
遺留分侵害額 ▲6000万円
- ・次男 侵害額 3000万円
- ・三男 侵害額 3000万円

※遺留分侵害額
1億8000万円×6分の1（遺留分割合）

（出所）筆者作成

POINT

代償分割と遺言作成を案内。遺言は遺留分にも注意してもらおう

る。お客様は不動産のすべてを長男に相続させるといふ遺言を作成すれば、その意向を実現させることができる。ただし、相続人には遺言によっても侵されない、最低限の相続分（遺留分）がある。基本的に遺留分は法定相続分の2分の1となっており、遺留分を侵害された相続人から請求があった場合、侵害した相続人は金銭で遺留分侵害額を支払わなければならない。ただ、**図表**で挙げたようにあえて遺留分を侵害する遺言を作成したほうが、長男がたくさん資産を受け取れるという考え方もある。もちろん、お客様や長男には、遺留分の請求に備えてしっかりと金銭を準備しておくことが必要である点も説明しておきたい。



日 本社会において土地は先祖代々受け継いできた財産だという認識がある。そのため、親から引き継ぎ自分が守ってきた不動産を子どもにも守ってもらいたいと考える地主のお客様も多い。ただ、そのような親の想い

とは裏腹に、子どもは相続税や代償金の負担等が理由で、不動産を売ってしまうことも多い。相続税は累進税率であるため財産が多いほど税負担が重く、日本では3代相続が続くと財産がなくなってしまうなどといわれるだけに、何かの対策が必要だ。

代表的な対策として「不動産活用」がある。不動産を他人に貸すことで賃料を得て、その分を相続税や代償金の支払いに充てるという発想だ。不動産活用は土地の評価額を20～30%程度、建物の評価額を50%程度引き下げられるため相続税対策にもつながる。

CASE 3

自分の死後も土地を守ってほしいと考えるお客様
賃貸物件を建て賃料を得ることで
相続税や代償金を捻出する



**資産管理会社を使い
法人に所有権を移す**

資産管理会社の活用もよくみられる。そのスキームは次のとおりだ。

- ① 個人所有の収益物件を資産管理会社に売却する（土地はお客様個人で所有）
 - ② 資産管理会社が第三者へ賃貸し家賃を収受する
 - ③ 資産管理会社は収受した家賃から、個人へ地代を支払う
 - ④ 資産管理会社の役員である次世代へ役員給与を支払う
- 資産管理会社を活用するメリットの1つに、相続人に給与を支払うことができる点がある。

ある。生前贈与なら年間110万円まで非課税で移転できるが、給与の形なら別枠で次世代へ財産を移転できる。親世代が不動産を所有したままだとその親世代に財産が蓄積されてしまう。不動産を資産管理会社が所有することで不動産を承継する相続人に対し、相続税や代償金に相当する金銭を移転させられる。

また、収益物件の名義を法人に移転すれば、相続登記や相続に関するリスクを抑えることが可能だ。資産管理会社の株式をどのように承継するかを考えておけばよく、問題をシンプルにできる。

このように、不動産を承継していくためには、その不動産から相続税等の承継コストを捻出する仕組みが必要だ。

POINT 賃貸を行うことで相続税等のコストを不動産から捻出する形を作る