

# 相続が発生した！

## 相続発生後編\_7 —遺産分割協議⑤—

2024.5.9

小川FP・行政書士事務所  
あいちライフサイクルマネー  
小川 佳宏

# 不動産の分け方

お父さんね、工場土地や会社の株式の金額が多いけど、あまり現金は持っていないと思う。これって分割するのが大変よね。どうやってわけくの。



まずは、財産の洗い出しとザックリでいいので相続税法上の財産評価をするの。それでどう家族で分割するのがいいかを話し合うことがまず最初ね。

うちの長男、会社は継ぐようなことは言っていたけど、もしそうなったら会社の株式は長男が相続した方がいいわね。後、会社の工場に貸している土地と少しの現金。



土地はそのまま長男が相続すると、貴女の相続分が少なくなるわね。そういう場合は長男さんから代償金を払ってもらう方法もあるわね。

何、その代償金ってやつ。



要は、分割できない資産を相続してたくさん相続した側から、他の相続人にお金などを払って精算するようなイメージってこと。

# 不動産の分け方

ふうん。でも長男だってそんな現金、持っていないんじゃないかしら。



土地を担保にして銀行から借りたり、長男の給料から分割で支払ってもらうとか。まあ、貴女にとっては生活費のような感覚になるかもね。

銀行から借り入れるのはどうなのかしら。抵当権入れられたり金利も高いんじゃないかしら。私は生活が普通にできればいいので、会社関係の資産は長男が相続すればいいと思っているの。



まあ、それで貴女と長男さんが納得すれば、きちんと遺産分割協議書に記載しておかないと贈与ととられるかもしれないので、文面は専門家入れて考えた方がいいわよ。

そうね。家族で納得いくように話し合うことが一番ね。遺産分割協議書の作成は行政書士などの専門家にまかせるわ。



それがいいわね。円満相続を心がけてね。



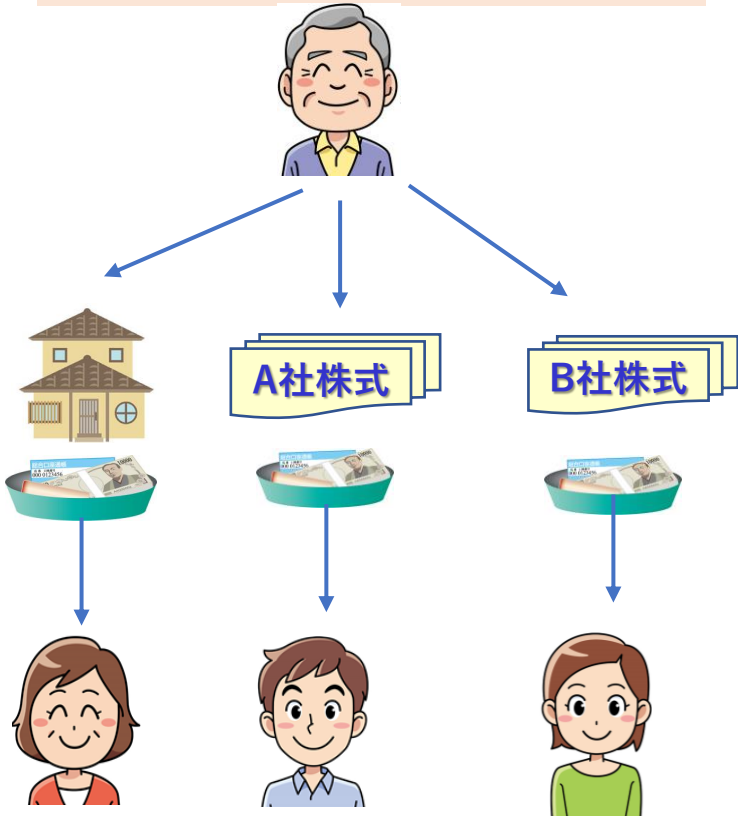
# 本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ 代償分割の場合、代償金の決め方で揉める可能性もあり、当事者で計算方法などよく話し合う必要があります。
- ✓ 代償金を工面できない場合、分割支払いや銀行借入、現金以外の資産で支払うことも可能ですが、現金以外の資産で払う場合、譲渡所得税がかかる場合があります。
- ✓ 遺産分割協議書には、贈与ととられないように代償金額、支払方法や時期を明記する必要があります。

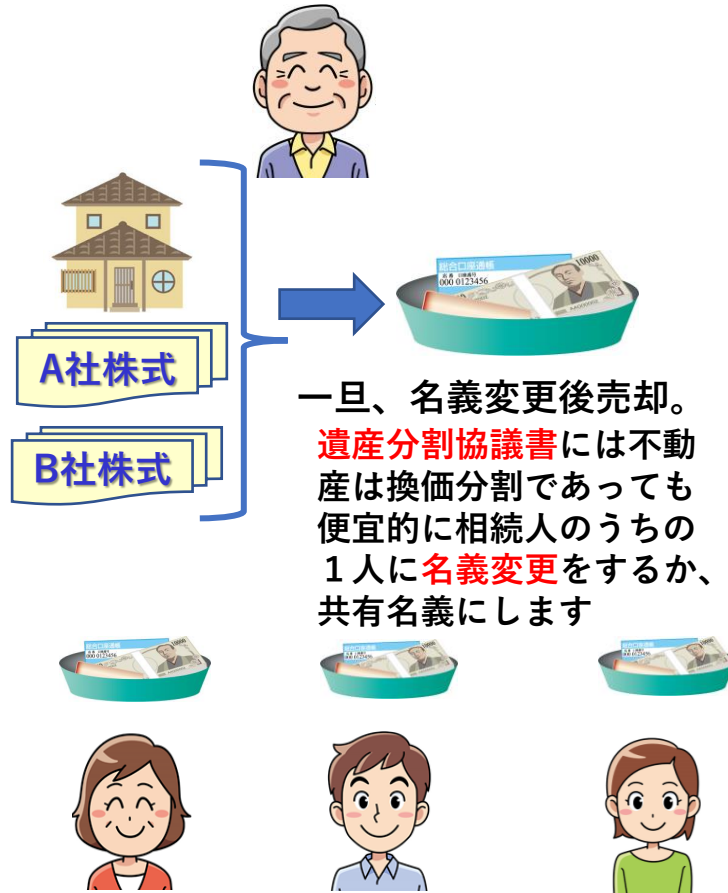
# 遺産分割協議書 ～分割の種類～

遺産分割には3種類あります。組合わせてもOKです。その他、不動産などを共有名義にする共有分割もありますが将来、相続が発生すると、相続人がネズミ算式に増えていくので処分ができなくなる恐れがあります。

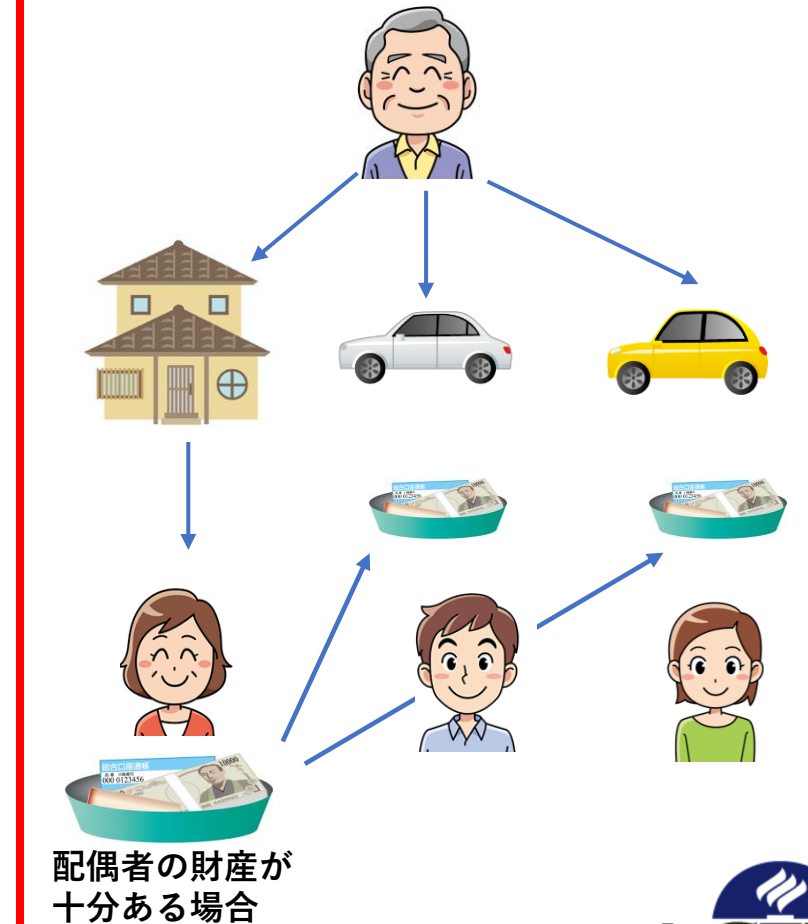
## 現物分割 (財産そのもので分けます)



## 換価分割 (お金に換えて分けます)



## 代償分割 (金銭清算で分けます)



# 代償分割 v.s. 換価分割の検討

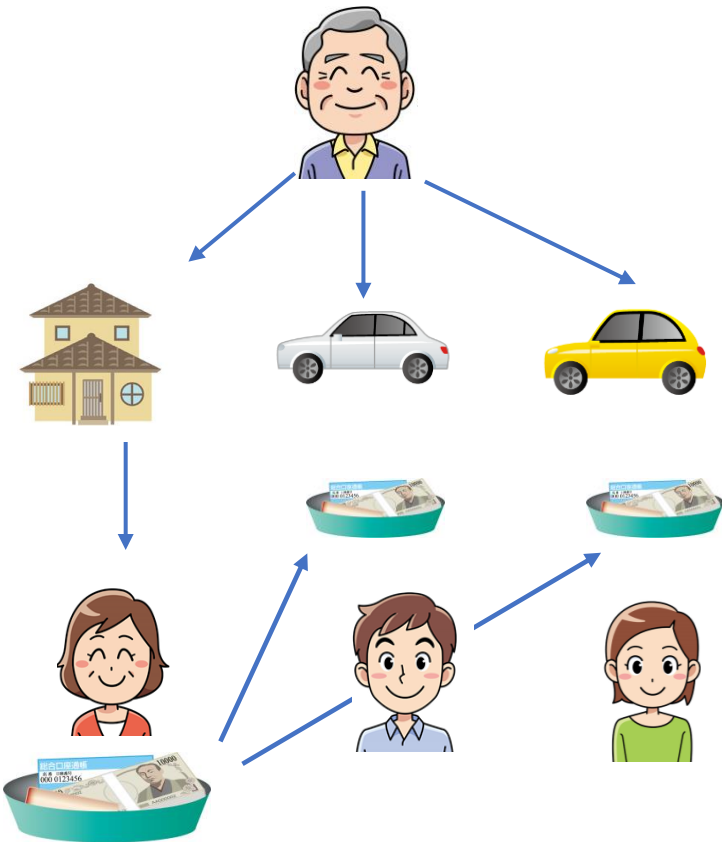
状況によってどちらがよいのかはメリットデメリットを理解して判断する必要があります。

	換価分割	代償分割
対象財産（不動産）	換価（売却）するので手元からなくなる	そのまま相続人が引き継げる
金額の決定	売却代金から費用等を控除した残金を分割割合に従い分割するため公平、明確	代償金の金額を決めるのに揉める可能ある （時価、相続税評価額など一物四価）
代償金の準備	不要	必要 （①現金で支払い、②不動産を担保にして銀行借入れ、③分割支払、④現金以外の資産で支払）
譲渡所得税	かかる	①、②、③は不要、④はかかる
代償金債務不履行リスク	ない	ある（遺産分割自体は無効にならない）
名義	共有登記又は単独登記（代表者）にする	資産を相続した相続人
小規模宅地の評価減（相続税計算）	納税申告期限まで保有する必要がある、事実上、納税資金にするなら適用不可能 納税資金を他で確保できるなら、保有継続してから換価して分割することも可能	同居配偶者は1人で330㎡まで80%減額可能 一方で、代償金決定でもめると申告期限までに分割が終了していないと適用ができない
遺産分割協議書明記	必要（贈与税ととられないようにする）	必要（贈与税ととられないようにする）
相続税の取得費加算（3年内譲渡所得計上）	他の相続人が支払った相続税も取得費に加算できる	その不動産を取得した人が負担したその不動産に係る相続税を取得費に計上できる。

# 代償分割で考慮しておくべき点

代償分割には注意点があります。特に代償金の決め方や代償金の支払い不履行のリスクもあります。

## 代償分割 (金銭清算で分ける)



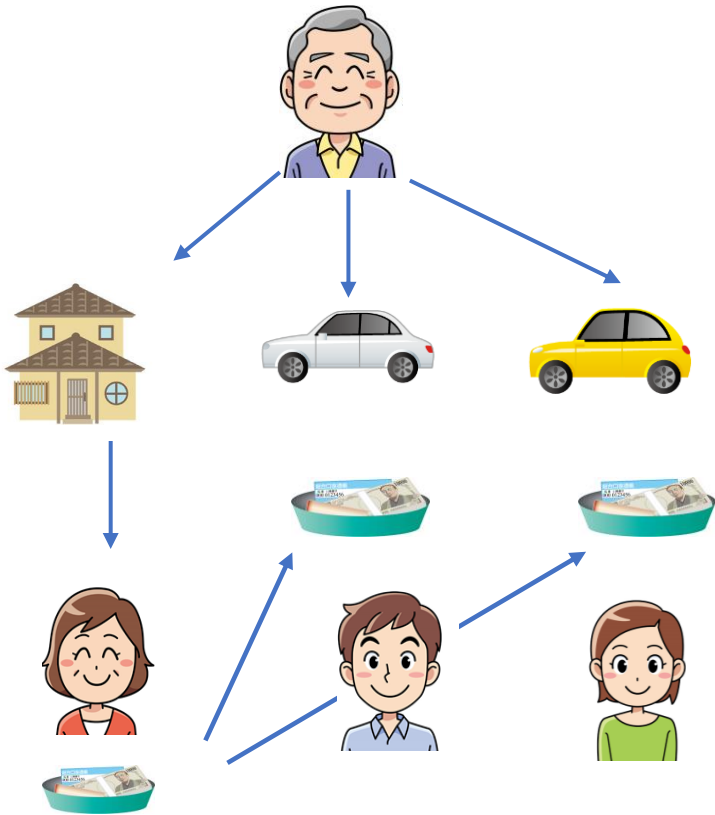
配偶者の財産が  
十分ある/ない場合

- ✓ 代償分割ができる場合：  
相続または、**包括遺贈**で財産を取得した者  
代償分割ができない場合：  
特定の財産を遺贈する「**特定遺贈**」の受遺者ではありません。
- ✓ 遺産総額は変更ないので相続税の総額は変わりませんが、**相続税の負担割合が代償分割の金額で変わってきます。**
- ✓ 不動産等は、代償金を計算する基準は、  
①**相続税評価額**（路線価や固定資産税評価額）  
②**時価**（公示価格や不動産鑑定評価額）（調停や審判で使用）  
⇒②が公平ですが、①と②の中間で決着させせることもよいでしょう。
- ✓ 代償分割の結果、相続人間で資金移動が生じますが、これは遺産分割の中なので、もらう相続人に**所得税や贈与税がかからないように**遺言分割協議書で代償分割の旨を記載しておく必要があります。
- ✓ 相続した不動産を売却して代償金を支払する場合、譲渡所得税のマホーム特例が利用できるかを確認しましょう

# 代償分割で考慮しておくべき点

支払う側は安い、もらう側は高い代償金にしたいため比較的にもめやすい点と言えます。

## 代償分割 (金銭以外で分ける)



配偶者の財産が  
十分ない場合

✓ 被相続人が、分割困難な財産（不動産や自社株）を相続する人を受取人とする**生命保険**（受取人固有の財産で遺産分割の対象にならない）をかけ、それを原資にして他の相続人に代償金を払うことも対策となります。

✓ ①**代償金の分割払い**も選択肢です。また、②代償金を**銀行からの借り入れ**で賄うこともできるでしょうが、当然、**抵当権**がつけられますし**金利**も比較的高くなるでしょう。

✓ 代償金は金銭以外に、③相続人が所有する**他の財産（株式など）**でもよいですが、**時価で譲渡されたものとみなされますので、譲渡所得税**が課税されます。（所得が発生する場合）

✓ 代償分割が難しい場合は、④**換価分割**や**現物分割（共有）**をします。

✓ 代償金が払えずに遺産分割協議を保留し、共有状態にしておくのは避けるべきでしょう。共有者全員の同意がない限り売却ができないなど、トラブルの原因になりえます。

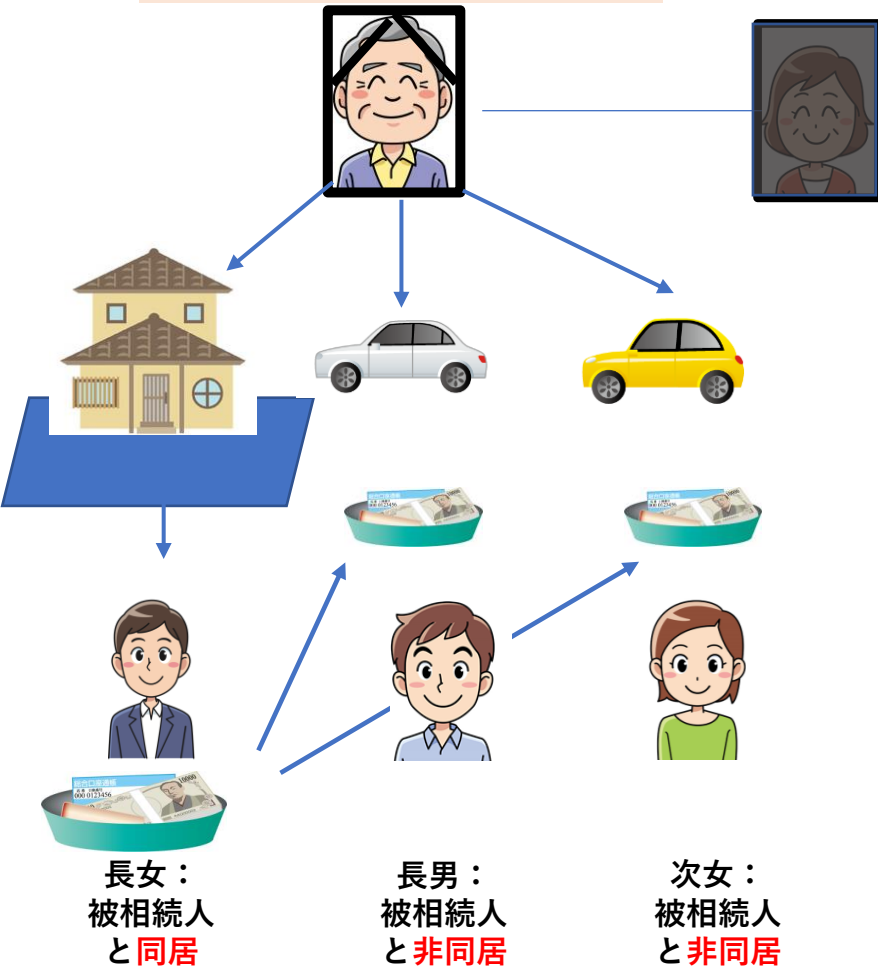
✓ 預貯金の分割で銀行が一人の相続人への払い戻ししか認めない場合、その代表の相続人が一括で受領し、**他の相続人の口座に振り込む**こともできます。その旨もきちんと遺産分割協議書に記載しましょう。



# 小規模宅地の評価減と代償分割、換価分割、現物分割

どのように分割すれば小規模宅地の評価減を有効に活用できるかを検討してもよいでしょう。

## 代償分割 (金銭以外で分ける)



## 換価分割

例えば代償金を工面するため申告期限前に売却したら、同居していた長女が相続しても、小規模宅地の評価減は適用できません。

例) 3億の土地を長女が相続して売却：

3.0億

## 共有分割

同居の長女：相続分の小規模宅地の評価減が適用できません。

非同居の長男と次女：相続分の小規模宅地の評価減が適用できません。

例) 3億円土地を共有してそれぞれ1/3ずつ相続するとすると、

長女	長男	次女	計
1億*(1-80%)	1億	1億	2.2億

## 代償分割

例) 同居の長女が100%宅地(3億円評価額)を相続して、長男、長女に1億ずつ代償分割する場合

長女  $3億*(1-80%) - 1億 - 1億 = \blacktriangle 1.4億$  (マイナスの場合、長女の相続税評価額は0になります)

長男、次女：1億+1億=2億

2.0億

# 代償分割

代償金がある場合は、贈与税課税を避けるため、明確に遺産分割協議書にその旨を明記します。

## 遺産分割協議書

### 2. 代償債権債務

相続人甲は、上記財産を取得する代償として、相続人乙に**金5,000,000円を支払う**。

2. 相続人甲は、相続人乙に対し前項記載の不動産を取得する**代償として金5,000,000円を負担**することとし、これを令和X年XX月XX日までに乙の指定する銀行口座に**振込送金の方法により支払う**。

代償債権額と立替分の相殺を説明するための精算書を作っておくことも必要です。

## 精算書

### 代償金額

葬式費用の甲の乙への立替精算

7,000,000円

▲1,00,000円

固定資産税の立替精算

▲ 500,000円

甲から乙への差引振込額

5,000,000円

# 業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

## ● 個人のお客様のご相談

### ◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

### ◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします

### ◆ 任意後見・家族信託

移行型任意後見契約や家族信託の利用をご支援します

## ● 各種セミナー

### ◆ 世代別セミナー

### ◆ テーマ別セミナー