

相続が発生した！

相続発生後編_6 —遺産分割協議④—

2024.5.2

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

うちには、不動産が大部分で預貯金はそんなにないんだけど、どうやってわけるとかな。



親子で話し合う以外にないんだけど、相続する割合も自由に決めていいし、お子様たちは働いて収入あるなら、不動産は貴女、預貯金は等分でもいいかもね。



そうね。でもいつかは施設に入ることも検討しければいけないのよね。



まだ、そんな年でもないでしょう。でも、売却してから、換価分割にしてたとえば法定相続分（貴女1/2, 子も1/2で人数割）でお金で精算する方法もあるわよ。



でも、売却するということでしょう。ということはもう住めなくなるのよね。



住み続ける方法は2つあるわ。1つはリバースモーゲージってやつで、貴方が自宅を相続して自宅を担保に借り入れる方法、もう一つはリースバックというやつ。要は賃貸。



不動産の分け方

何か難しそうね。ずっと住み続けるわけでないからそれも一つの選択肢ね。他には何か方法あるのかな。



代償分割って言って、貴女が自宅を相続してお子様の相続分が少くなる場合は、お金でお子様にお払いやり方。でも、払うお金があればだけど、銀行から借りる方法もあるけど返済目途なければ難しいかも。貴女、もう仕事をやめたのよね。

そうね、返済できる収入がないから、換価分割か、お子様と相続割合を話しあって自宅は私、現預金は2人の子供たちと1/3ずつにしようなか。



それが現実的かもしれないわね。何も法定相続割合に固執する必要もないし。貴女に万一の時がくれば、その時はきっとお子様はご自宅は売却することになるでしょうし。

まあ、そうかもね。それまではこの家、愛着あるし住むことにするわ。



貴女が住めば、小規模宅の評価減といって80%減額されるので、相続税もきっとかからないんじゃないかしら。

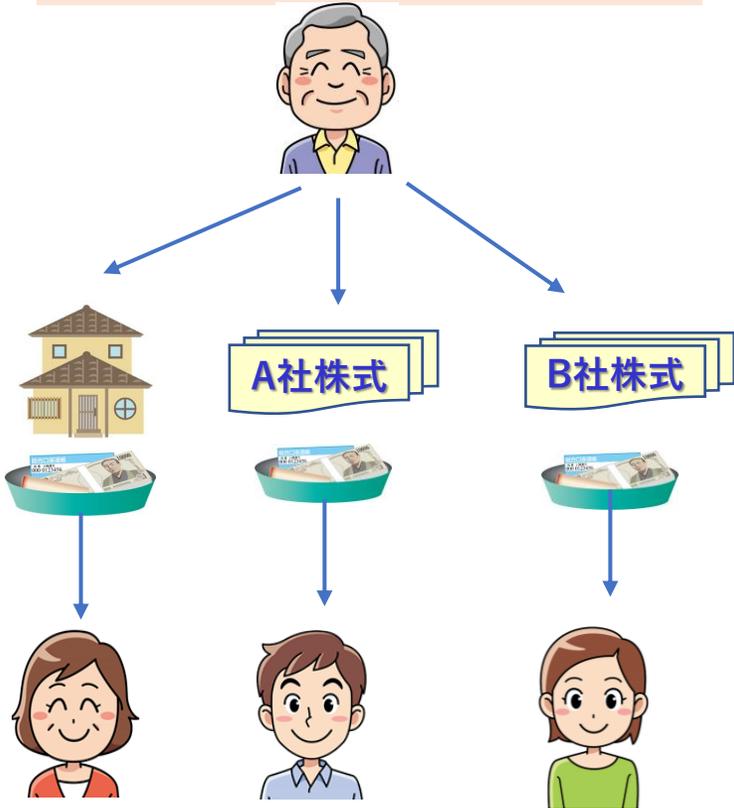
本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ 不動産が相続財産の主なもので共有をさけるため、分割する方法に換価分割や代償分割があります。物件単位で分割が可能であれば現物分割をします。
- ✓ 換価分割と代償分割の違いをしっかりと検討します。特に相続税のみならず、譲渡所得税の影響も検討しましょう。
- ✓ 換価分割は売却前に共同名義か単独名義を決め、その内容を遺産分割協議書で明記をします。

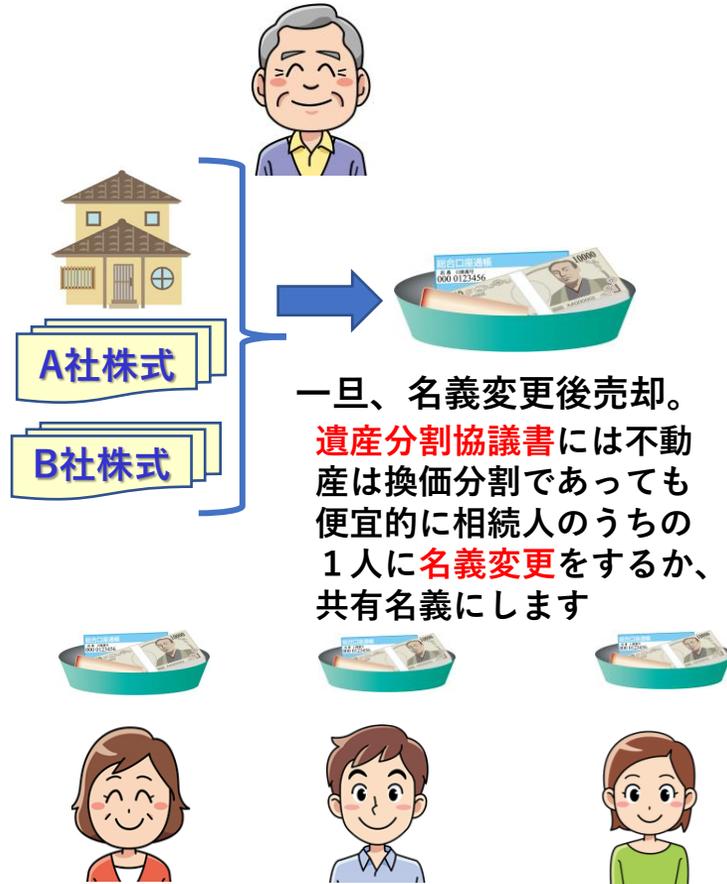
遺産分割協議書 ～分割の種類～

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。

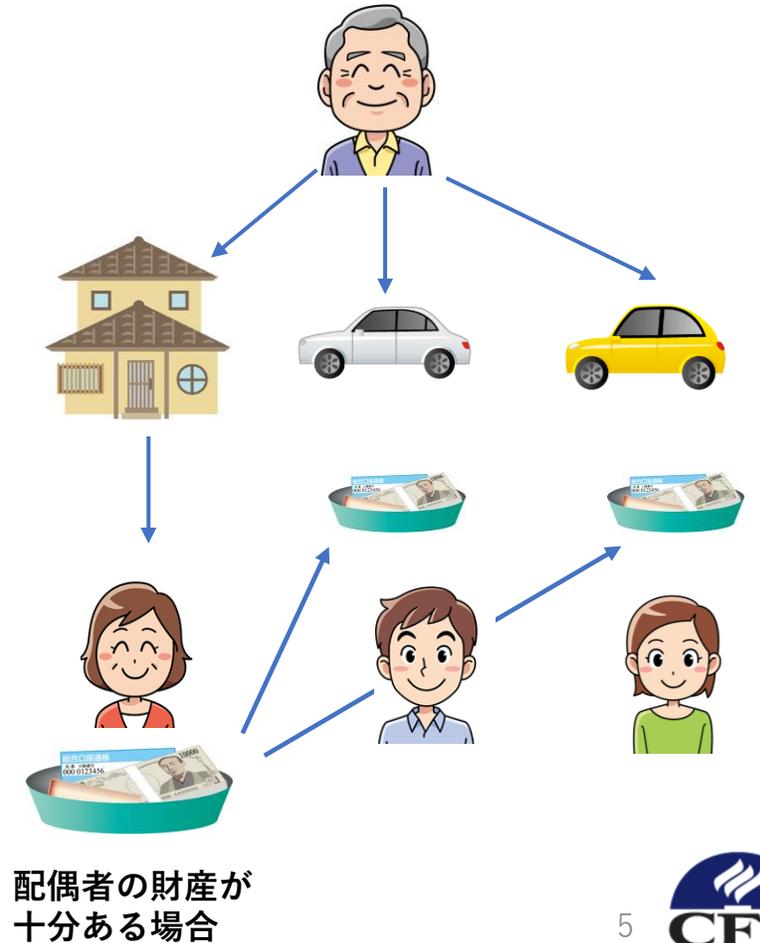
現物分割 (財産そのもので分けます)



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ります	そのまま相続人が引き継ぎます
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、明確です	代償金の金額を決めるのに揉める可能性があります（時価、相続税評価額など一物四価）
代償金の準備	不要です	必要です （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	かかります	①、②、③は不要、④はかかる
代償金債務不履行リスク	ありません	あります（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）にします	資産を相続した相続人になります
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り、事実上、納税資金にするなら適用不可能になります 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でしょう	同居配偶者は1人で330㎡まで80%減額可能です 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ません
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）です	必要（贈与税ととられないようにする）です
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ます	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ます

換価分割 ～納税までの手順～

一般に納税資金の確保や平等な分割のため換価分割が利用されます。

換価分割の流れ

遺産分割協議で不動産を換価分割する旨を相続人で合意します



遺産分割協議書を作成します



相続登記をします



売買契約をします



売買完了し各相続人が売却代金受領します



相続税の申告納税をします

考慮すべき点

- ✓ 代償分割 v.s. 換価分割の検討しましょう
- ✓ 換価分割であることの記載を必ずします（代償分割の場合は、代償分割の明記）
- ✓ 共同登記v.s. 単独登記の検討（相続人）をしましょう
- ✓ 付随費用や譲渡所得税の試算しましょう
納税資金確保だと売り急ぎ希望売却価格で売れないリスクがあります
- ✓ 遺産分割協議書できちっと合意しておくことが必須です
- ✓ 小規模宅地の評価減を適用するには**申告期限まで保有が必要**です。換価資金を納税資金にするなら適用ができません
(納税不要の場合や、評価減を適用するため申告期限後に売却することもできますが、別途納税資金の準備が必要です)

換価分割の場合の換価前登記：共有名義 v.s. 単独名義

換価分割の前に、被相続人から名義を変更する必要があります。
相続人が配偶者と子供だけなら共同登記でよいでしょう。

	相続登記の方法	メリット	デメリット
共同登記	不動産を相続人全員の名義に変更します	実態どおりの登記名義となり課税上の問題になりません 代表者を決める必要がありません	共同相続人全員で売却や登記の手続が必要となり 煩雑 （契約書、署名、捺印など）です 相続人が遠隔地だと時間もかかります
単独登記 (代表者)	不動産を相続人の代表 1名に変更 し、その後、売却代金の現金を分割します	名義人の1人が手続を進めるので円滑に進めることができます	実態通りの登記名義ではありません 代表で売却を進める相続人が 現金を使いこむ などのリスクは廃除できません 長期間買い主が決まらない状況で売買できた場合には贈与税課税リスクもあります

換価分割 ～共有名義 v.s. 単独名義～

換価分割の前に被相続人から名義を変更する必要があり相続人が配偶者と子供だけなら共同登記がよいでしょう。

換価分割 (お金に換えて分ける)



A社株式

B社株式



一旦、名義変更後売却。
遺産分割協議書には不動産は換価分割であっても便宜的に相続人のうちの1人（形式上の名義人）
v.s. 共有名義 の検討要



妻：居住



長男：居住



長女：非居住

- ✓ 相続税の計算はあくまで**相続税の財産基本通達**で評価をします。換価分割をする割合でそれぞれの相続人が相続税申告を行い、**売却代金は相続税計算に使用しません**。
- ✓ **遺産分割協議書で、換価分割である旨を記載**しておきます。しないと金銭をもらった相続人に贈与税の課税リスクがあります。

- ✓ 不動産を売却すると譲渡所得税がかかります。
売却代金 - (購入価格 - 減価償却費) = 譲渡所得に税金がかかります。
5年以上保有だと20.315%の税率。相続の3年(+10月)以内の売却の場合、相続税の取得費加算も適用可能です。

- ✓ **購入金額は購入時の契約書を探して確認**しておきましょう。
- ✓ 購入金額が不明の場合、**売却代金の5%**が購入金額となります。
- ✓ 購入金額が不明の場合でも、購入時の路線価や消費税から購入金額を推定することもできるのでトライしてみる価値があるでしょう。

- ✓ **マイホーム売却**の場合、譲渡益の3000万の控除などの税制の優遇が利用できるかを検討します。ただし、住宅ローン控除との併用ができません。

- ✓ 事例では妻と長男は**居住**していたので、3000万のマイホーム特例が**利用**できます。長女は**非居住**なので3000万円のマイホーム特例は**利用**できません。

換価分割の場合の遺産分割協議書への記載例

1人の相続人（単独名義）が売却する場合、現金の分割が贈与ととられないように文言に注意します。

共有名義にする事例

1. 甲及び乙は、次の不動産（以下、「本件不動産」という。）を、各2分の1の割合で**共有取得**をする。
（土地） 所在、地番、地目、地積
（建物） 所在、家屋番号、種類、床面積
2. 甲及び乙は、共同して本件不動産を売却し、その売却代金から売却に要する一切の費用を控除した残額を前項の**共有持分に従って取得**する。

単独名義にする事例

1. 甲及び乙は、次の不動産（以下、「本件不動産」という。）を、**換価分割のため便宜上名後を甲に変更**する。
（土地） 所在、地番、地目、地積
（建物） 所在、家屋番号、種類、床面積
2. 甲は本件不動産を売却し、その売却代金から売却に要する一切の費用を控除した残額の**2分の1を乙に支払う**。



甲から乙への**贈与にはあたらない**ので、贈与税はかかりません。

● 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