

# 相続に関する遺産分割 の方法について

---

# 1. 相続の開始と遺産分割について

被相続人が亡くなった日から相続が開始され、被相続人の遺産を誰が何をどれだけ相続するかを決めます。

この場合、遺言による遺産分割と、遺産分割協議による相続があります。

今回は、遺産分割協議による分割方法について解説します。

遺産分協議では、相続人たちが話し合っって遺産の具体的な分け方を決めなければなりません。

遺産分割には、現物分割、代償分割、換価分割及び共有の4つの方法があります。

## 2. 現物分割について

現物分割とは、個々の相続財産を誰が取得するのか決める方法です。

例えば、親の住んでいた今治の土地・建物は、同居していた長男が相続し、預貯金は次男、有価証券は長女が相続するといった個々の遺産を分ける方法です。

つまり、遺産その物を現物で分ける方法です。

現物分割は分かりやすく手続きが簡単で、遺産をそのまま残せるといったメリットがありますが、法定相続分通りに分けることが困難であるというデメリットがあります。

この現物分割で相続していく場合、各相続人の相続分を公平に分けるのは困難なため、他の方法とあわせて分割することもできます。

# 《現物分割の方法による遺産分割協議書》

1. 相続人 山田太郎は、以下の不動産を相続する。

〈土地〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番

地 目：宅地

地 積：156.25㎡

〈建物〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番

家屋番号：〇〇番

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平屋建

床面積：86.25㎡

2. 相続人 次男の山田二郎は、以下の預貯金を相続する。

〇〇銀行〇〇支店 定期預金 口座番号123456

3. 相続人 藤澤花子は、以下の株式を相続する。

〇〇株式会社 普通株式 100株

### 3. 代償分割について

特定の相続人が、特定の財産（不動産など）を相続する代わりに、他の相続人に金銭などを渡す方法が代償分割となります。

例えば長男が親の会社の資産（株式等）や店舗（土地・建物）を相続し、その代わりに長男が二男に代償金（2,000万円）を支払うことを約する方法です。

会社を法定相続通りに分割してしまうと、会社経営が困難となります。せっかく親から引き継いだ会社を継続して、承継するためには有効な方法です。

留意事項としては

- ① 代償金を支払う相続人に負担がかかること。
- ② 代償金の金額の決めること。
- ③ 代償金が贈与にならないよう遺産分割協議書に代償金であることを明記すること。

## (1) 代償分割方法を活用する場合

代償分割の活用ができる条件は次のとおりです。

- ① 遺産を分割することが適当でないこと。  
会社の承継、農地の相続、相続建物に他の相続人が居住している等
- ② 相続人同士で遺産評価を同意していること。  
会社の経営権、不動産評価等
- ③ 相続人同士で代償金の支払いについて合意ができていること。  
代償金の額、支払時期等についての合意
- ④ 資産を相続する相続人に支払能力があること。  
代償額、支払時期等が可能なこと。

# 《代償分割の方法による遺産分割協議書》

1. 相続人 山田太郎は、以下の不動産を相続する。

## 〈土地〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番

地 目：宅地

地 積：156.25㎡

## 〈建物〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番

家屋番号：〇〇番

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平屋建

床面積：86.25㎡

2. 相続人 山田太郎は、第1条に記載した不動産の代償として、相続人 山田二郎に金4,000万円を令和3年11月30日までに支払うものとする。

## (2) 代償分割による相続税について

代償金について、基本的な相続税の計算方法は以下のとおりです。

《長男が相続し次男に代償金を支払う事例》

被相続人：父

相続人：長男、二男

相続税評価額：8,000万円

\*代償金を評価額通りに適用した場合（法定相続による場合）

・課税価格 長男：4,000万円（8,000万円－代償金4,000万円）

二男：代償金4,000万円

・課税遺産総額：3,800万円（長男1,900万円、二男1,900万円）

8,000万円－基礎控除額4,200万円

・相続税額 長男：235万円＝1,900万円×15%－50万円

二男：235万円＝1,900万円×15%－50万円

\*詳しくは税理士の先生にご相談ください。

代償金を通達により評価した場合等節税につながる場合があります。



## 4. 換価分割について

換価分割とは、不動産などの相続財産を売却して、お金の代えた後、その金銭を分ける方法です。

例えば、不動産を3,000万円で売却し、相続人の配偶者と長男に公平に1,500万円ずつ分ける方法です。

換価分割の場合、不動産を売却してしまうので、相続人間で評価でもめることがありません。但し、不動産価格が低下している地方などは、買い手が見つからなかったり、売却を急ぐと安値でしか売れないケースがあり、家屋の取り壊し等諸経費や引くとほとんど残らないケースがあります。

遺産を法定相続分のおりに分けることができますが、処分費用や譲渡所得税などを考慮する必要があります。

## (1) 不動産の相続名義と換価処分

換価分割の場合、被相続人の名義のまま売却することはできないので、いったん相続人名義に書き換えて、売却して買主に名義を移転しなければなりません。

この場合、相続人の名義を誰にするかが課題となります。

特定相続人名義にするか、相続人全員の名義にするかなどの選択肢があります。

## (2) 共同相続人全員の名義にして売却する場合

相続人間で誰を代表者にするか話し合う必要がなく、税金関係なども、登記の実態と同じであるため問題が起こりにくいメリットがあります。

しかし、全員が不動産の相続・売買に関わる必要があるため、相続登記、売買契約書など相続人全員の署名・押印をしなければならず、特に相続人が遠方にいる場合等は手間と時間がかかります。

# 《共同相続人全員の名義にして売却する場合の遺産分割協議書》

1. 相続人 山田花子及び山田太郎は、換価分割を行うため、以下の不動産を2分の1の割合で共有取得する。

## 〈土地〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番  
地 目：宅地  
地 積：156.25㎡

## 〈建物〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番  
家屋番号：〇〇番  
種 類：居宅  
構 造：木造瓦葺平屋建  
床面積：86.25㎡

2. 相続人 山田花子及び山田太郎は共同して前条の不動産を売却し、その売却代金から全ての費用を控除した残金を、それぞれの共有持分に従って取得する。

### (3) 代表者名義に代えて売却する場合

代表者が一人で相続や売却手続きを進められるので、相続人がたくさんいる場合や遠方の相続人がいる場合スムーズに進めることができます。

相続登記、売買契約書なども一人が署名・押印すれば手続きが完了します。

この場合、全員の合意で代表者を決める必要があること及び代表が受け取った売却代金や固定資産税の支払いなど事前に取り決めが必要であることなど、代表者との信頼関係が必要となってきます。

また、不動産の売却が決まらず、長期にわたって放置した後、売却すると「贈与税」がかかることなどの課題もあります。

事前に、司法書士、税理士、不動産業者などの専門家に相談しておくことが大切となります。

# 《代表者の名義にして売却する場合の遺産分割協議書》

1. 相続人 山田花子は、換価分割を目的として以下の不動産を取得する。

〈土地〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番

地 目：宅地

地 積：156.25㎡

〈建物〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番

家屋番号：〇〇番

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平屋建

床面積：86.25㎡

2. 相続人 山田花子は共同して前条の不動産を速やかに売却し、その売却代金から全ての費用を控除した残金を、以下の割合で分配する。

・ 相続人 山田花子及び山田太郎は、それぞれ2分の1の割合とする。

## 《参考：換価分割と譲渡所得税》

換価分割で、不動産を売却した場合、譲渡所得がかかる場合があります。

譲渡所得税＝課税譲渡所得金額×税率

- \*税率
  - ・所有期間が5年以内：39.63%
  - ・所有期間が5年以上：20.315%

\*課税譲渡所得金額

＝譲渡価格①－(取得費②＋譲渡費用③)－特別控除額④

① 譲渡価格：売却代金

② 取得価格：購入代金から減価償却費相当を差し引いた額。相続税の申告期限から3年以内に売却した場合であれば、納付済み相続税のうち、売却資産に対応する金額を取得費に加算できます。

③ 譲渡費用：仲介手数料、測量費、立退料、建物解体費など

④ 特別控除：親が亡くなって実家を相続したが空き家のままの場合  
「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」の適用

\*詳しくは税務署または税理士の先生に相談してください。

## 5. 共有分割について

共有は、不動産を「分けない方法」です。相続人たちが話し合いをしてもどうしても不動産の分け方について決められない場合や、そもそも話し合いができない場合などに「とりあえずそのままにする」のが共有です。

相続した不動産を共有する場合、法定相続人が法定相続割合に応じた「共有持分」を取得してそのまま全員で共有状態にします。

### (1) 共有持分の基本規定

共有者が共有持分不動産に対して持っている持分の割合は、当事者間に別段の合意のない限り平等と推定されています(民法250条)。

- ① そして共有者は共有持分不動産に対する自分の持分割合に応じた使用ができ(民法249条)
- ② また共有持分不動産の保存行為は共有者各自が単独で行うことができます。(民法252条)



- ③ しかし、保存行為以外の管理行為は、各共有者の持分の価格に従って共有者の過半数で決めなければなりません(民法252条)。
- ④ さらに、共有持分不動産に変更を加える行為は、共有者全体の同意が必要となります。(民法251条)

## (2) 留意点

- ① 「賃貸に出して活用したい」、「リフォームしたい」などと考えても他の共有持分権者の同意がないと自由に活用が難しいので放置状態になりやすいこと。
- ② 固定資産税だけがかかるので売却したいと思っても売却には「共有持分権者全員の合意」が必要で、売却も困難な場合があること。
- ③ 共有持分権者が死亡して再度の相続が発生したときにはさらに共有持分が細分化されて「誰が権利者かわからない状態」になるケースがあること。



- \* 共有分割は、前述したとおり様々な課題があるため、相続人たちが話し合いをしてもどうしても不動産の分け方について決められない場合などを除き、お勧めできません。

## 《共有分割の方法による遺産分割協議書》

1. 次の不動産は山田花子が持分2分の1、山田太郎が持分2分の1の割合をもって相続する。

### 〈土地〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番  
地 目：宅地  
地 積：156.25㎡

### 〈建物〉

所 在：愛媛県今治市〇〇町〇〇丁目〇〇番  
家屋番号：〇〇番  
種 類：居宅  
構 造：木造瓦葺平屋建  
床面積：86.25㎡