第１章　相続に関する条項

第１　相続させる旨の遺言に関する条項

【１】　特定財産の相続（不動産）

◆１　土地の相続に関する条項

条項例　１　一筆の土地を相続させる場合

> 第○条　遺言者は、遺言者が所有する下記の土地を、遺言者の妻Ａ（昭和○○年○○月○○日生）に相続させる。
>
> 記
>
> 所　　在　　○○市○○町○○丁目
> 地　　番　　○○番○○
> 地　　目　　宅地
> 地　　積　　○○．○○平方メートル

ポイント　土地を相続させる場合の条項例です。目的物の特定の方法は、登記事項証明書の記載に従います。土地の場合は、所在、地番、地目及び地積を記載して目的物を特定します（不登34参照）。

特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」旨の遺言は、遺言書の記載から、その趣旨が遺贈であることが明らかであるか又は遺贈と解すべき特段の事情のない限り、当該遺産を当該相続人をして単独で相続させる遺産分割の方法が指定されたものと解すべきであり、この場合には、当該遺言において相続による承継を当該相続人の意思表示にかからせたなどの特段の事情のない限り、何らの行為を要せずして、当該遺産は、被相続人の死亡の時に直ちに相続により承継されます（最判平３・４・19判時1384・24）。

相続により不動産を取得すると、単独で所有権移転登記手続ができます（この場合、

遺言執行者が指定されていても、同執行者は当該移転登記手続をする義務を負いません（最判平７・１・24判時1523・81）。）。一方、遺贈により不動産を取得すると、所有権移転登記手続は共同相続人と共同で申請しなければなりません（遺言執行者が指定されている場合は、同執行者と受遺者の共同申請です。）。遺言書の文言が「相続させる」か「遺贈する」かという違いのみで相続か遺贈かと一刀両断に判断されるわけではありませんが（仙台地判平９・８・28判タ987・154、仙台高判平10・１・22判時1666・48）、上記のように相続か遺贈かによって手続等が大きく異なりますので、トラブルを避けるために、相続させる場合には「相続させる」旨を明確に示すことが重要です。

また、遺言書には、遺贈の目的として単に「不動産」と記載され、その所在場所として、地番ではなく遺言者の住所（○○市○○町○丁目○番○号）が記載されている場合に、建物のみを遺贈の対象としたのか、土地・建物両方を遺贈の対象としたのかが争われた事案において、最高裁は、遺言書には単に「不動産」と記載されているだけであって土地を遺贈の目的から明示的に排除した記載となっていないこと、「○○市○○町○丁目○番○号」は遺言者が長年居住していた自宅の住所であって、遺言者はその住所にある土地･建物双方を所有していたことなどの事実関係の下においては、遺言書の記載は、遺言者の住所にある土地・建物を一体として遺贈する旨の意思を表示していたものと解するのが相当であると判示しました（最判平13・３・13判時1745・88）。

最高裁平成13年３月13日判決（判時1745・88）は、遺贈に関する判例ですが、不動産の特定という点では、相続の場合も同じであり、このような紛争を避けるために、対象とする不動産は、登記事項証明書の記載に沿って地番等で特定することが重要です。

税務アドバイス

◎土地の評価方法

土地は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価します。土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。

路線価方式は、路線価が定められている地域の評価方法であり、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算します。

倍率方式は、路線価が定められていない地域の評価方法であり、その土地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算します（相法22、評基通１・７・11・13・14・21・21－２、国税庁タックスアンサーNo.4602）。

＜参考判例等＞

○特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」趣旨の遺言は、特段の事情のない限り、当該遺産を当該相続人をして単独で相続させる遺産分割の方法が指定されたものと解すべきであり、何らの行為を要せずして、当該遺産は、被相続人の死亡の時に直ちに相続により承継されるとされた事例（最判平３・４・19判時1384・24）

○特定の不動産を特定の相続人に相続させる旨の遺言がある場合、当該相続人が単独でその旨の所有権移転登記手続をすることができ、遺言執行者は、遺言の執行として当該登記手続をする義務を負わないとされた事例（最判平７・１・24判時1523・81）

○原審は公正証書遺言に「遺産全部を包括して長男に遺贈する」と記載されていても、遺言者の合理的意思は経験則上、特段の事情のない限り、相続分の指定と解すべきと判示した（仙台地判平９・８・28判タ987・154（原審））が、控訴審は上記原審の判断を取り消して、本件遺言はその文言に従い、全部包括遺贈の趣旨であると解すべきと判示した事例（仙台高判平10・１・22判時1666・48）

○遺言者の住所をもって表示された不動産の遺贈につき、同所にある土地及び建物のうち建物のみを目的としたものと解することはできないとされた事例（最判平13・３・13判時1745・88）

条項例　2　一筆の土地を分筆して相続させる場合

第○条　遺言者は、遺言者が所有する下記の土地（以下「本件土地」という。）を別紙図面の「ハ」点と「ト」点を直線で結んだ線（以下「分割線」という。）で分筆した上で、本件土地のうち分割線の北側部分を、遺言者の妻Ａ（昭和○○年○○月○○日生）に相続させ、本件土地のうち分割線の南側部分を、遺言者の長男Ｂ（昭和○○年○○月○○日生）に相続させる。

記

所　　在　　○○市○○町○○丁目
地　　番　　○○番○○
地　　目　　宅地
地　　積　　○○．○○平方メートル

別紙　〔省略〕

ポイント　一筆の土地を分筆して相続させる場合、遺言書を作成する前に、分筆して登記を済ませれば、「一筆の土地を相続させる場合」と同様に、所在、地番、地目及び地積を記載することで目的物を特定できます。

しかし、生前に土地を分筆して登記を済ませると、相続人に気付かれる可能性が高くなりますので、そのような事態を避けるために一筆の土地のまま遺言書を作成し、土地を分筆してから分筆後の土地をそれぞれ相続させる場合は、本条項例のような記載が考えられます。

なお、分筆又は合筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができませんが（不登39①）、当該表題部所有者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該表示に関する登記を申請することができるとされているので（不登30）、被相続人名義の不動産であっても相続人が分筆登記を申請できます。

税務アドバイス

◎分筆による評価額への影響

一筆の土地を分筆して相続させる場合、どのように分筆するのかによって、土地の相続税評価額が変わる場合がありますので留意が必要です。

条項例　3　一筆の土地の一部（未分筆地）を相続させる場合

第〇条　遺言者は、遺言者が所有する下記の土地（以下「本件土地」という。）のうち別紙図面の「ハ」点と「ト」点を直線で結んだ線（以下「分割線」という。）の北側部分を、遺言者の妻Ａ（昭和〇〇年〇〇月〇〇日生）に相続させ、本件土地のうち分割線の南側部分を、遺言者の長男Ｂ（昭和〇〇年〇〇月〇〇日生）に相続させる。

記

所　　在　　〇〇市〇〇町〇〇丁目
地　　番　　〇〇番〇〇

地　　目　　宅地
地　　積　　○○．○○平方メートル
別紙　〔省略〕

ポイント

一筆の土地の一部（未分筆地）を相続させる場合、遺言書を作成する前に、分筆して登記を済ませれば、「一筆の土地を相続させる場合」と同様に、所在、地番、地目及び地積を記載することで目的物を特定できます。

しかし、生前に土地を分筆して登記を済ませると、相続人に気付かれる可能性が高くなりますので、そのような事態を避けるために一筆の土地のまま遺言書を作成する場合は、本条項例のような記載が考えられます。

この場合、どのように土地を分けるのか明確にしておかないと、相続人間でのトラブルの原因となりますので、現況の測量図面を添付して、図面上で分割線を明確にしておくことが重要です。なお、自筆証書遺言の場合は、添付する別紙も全て自筆でなければ遺言としての効力が認められない可能性がある点に留意が必要です（東京高判昭59・３・22判時1115・103）。

税務アドバイス

◎広大地の評価

一筆の土地の一部を相続させる場合、当該土地の地積が大きいことが考えられます。もし、財産評価基本通達に定める広大地に該当する場合は、土地の評価方法に関する特別の定めがありますので（評基通24－４）、相続税の負担を考える場合は留意が必要です。

＜参考判例等＞

○自筆証書遺言に他人がタイプ印書した不動産目録が添付されていた場合に、当該自筆証書遺言は効力を生じないとされた事例（東京高判昭59・３・22判時1115・103）

条項例　4　未登記の土地を相続させる場合

第○条　遺言者は、遺言者が所有する下記の土地を、遺言者の妻Ａ（昭和○○年

○○月○○日生）に相続させる。

記

所　　在　　別紙土地所在図のとおり
地　　積　　別紙地積測量図のとおり

別紙　〔省略〕

ポイント

公有水面の埋立て、海面からの土地の隆起、寄洲等により新たに土地が生じた場合や里道、水路等の国有地で未登記（無番地）の土地が払い下げられた場合等に未登記の土地が生じます。

このように新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から１か月以内に表題登記を申請しなければならず（不登36）、その申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処されます（不登164）。また、未登記の不動産であっても私権の目的となり得るものは民法177条の適用がある以上、登記を経なければ、取得後に当該不動産につき権利を取得した第三者に対し、自己の権利の取得を対抗することができません（最判昭57・２・18判時1036・68）。

したがって、未登記の土地を未登記のまま相続させるのではなく、遺言者が生前に登記を申請した上で、登記済みの土地として相続させるのが在るべき姿です。

しかし、何らかの事情によりやむを得ず未登記の土地を未登記のまま相続させる場合は、当該土地の土地所在図（不登令２二）や地積測量図（不登令２三）を遺言書に添付して、当該土地を特定するとともに、相続人において速やかに登記申請ができるように、当該土地を遺言者が所有していることを証する書面（不動産登記事務取扱手続準則①71）も添付することが望ましいです。

なお、未登記の土地であっても固定資産税を課せるものについては、土地補充課税台帳が作成されているので（地法341十一）、当該台帳に記載されている所在、地番、地目、地積（地法381②）によって、土地を特定することも可能です。

＜参考判例等＞

○私権の目的となり得る不動産については、未登記であっても、民法177条の適用があり、取得者は、その旨の登記を経なければ、取得後に当該不動産につき権利を取得した第三者に対し、自己の権利の取得を対抗できないとされた事例（最判昭57・２・18判時1036・68）

条項例　5　農地を相続させる場合

第○条　遺言者は、遺言者が所有する下記の土地を、遺言者の妻Ａ（昭和○○年○○月○○日生）に相続させる。

記

所　在	○○市○○町○○丁目
地　番	○○番○○
地　目	田
地　積	○○．○○平方メートル

ポイント

農地を相続させる場合も、通常の土地を相続させる場合と同様に、遺言書に所在、地番、地目及び地積を記載して目的物を特定しますが、農地法の規定に留意が必要です。

すなわち、農地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、原則として農業委員会の許可を受けなければならず（農地３①柱書本文）、許可を受けずになされた行為は効力が生じません（農地３⑦）。

しかし、相続による農地の承継は被相続人の死亡によって法律上当然生ずる効果なので農業委員会の許可は不要です（農地３①十二参照）。

ただし、農業委員会が所有者等の情報を把握する必要があるため、農地の相続人は農業委員会に対して遅滞なく相続した旨を届け出なければなりません（農地３の３）。「遅滞なく」とは、おおむね10か月以内とされており（平12・６・１　12構改Ｂ404　第５）、届出を怠った場合又は虚偽の届出を行った場合は10万円以下の過料に処されます（農地69）。

税務アドバイス

◎農地についての相続税の納税猶予

農業を営んでいた被相続人又は特定貸付けを行っていた被相続人から一定の相続人が一定の農地を相続や遺贈によって取得し、農業を営む場合又は特定貸付けを行う場合には、一定の要件の下にその取得した農地の価額のうち農業投資価格による価額を超える部分に対応する相続税額は、その取得した農地について相続人が農業の継続又は特定貸付けを行っている場合に限り、その納税が猶予されます（措法70の６・70の６の２等、国税庁タックスアンサーNo.4147）。

第５章　遺産分割協議のやり直しに関する条項

◆142　遺産分割協議のやり直しをする場合の条項

条項例　1　共同相続人の一部を除外して遺産分割協議書を作成してしまった場合

○遺産分割協議書の無効を確認する場合

第○条　A、B及びCは、被相続人（平成○○年○○月○○日死亡）の相続財産に関するＡＢ間の平成○○年○○月○○日付け遺産分割協議書は共同相続人であるCが参加しないで作成されたものであることから無効であることを相互に確認する。

○相続開始後の認知により相続人となった場合

第○条　A、B及びCは、Cが被相続人（平成○○年○○月○○日死亡）の相続の開始後認知によって相続人となったこと、かつ、CがA及びBに対して遺産分割の請求をしたときに、既にＡＢ間において被相続人の遺産につき遺産分割が成立していたことを相互に確認する。

第○条　Aは、Cに対し、民法第910条に基づく金員として、平成○○年○○月○○日限り、○○万円をCの指定する口座に振り込む方法により支払う。

ポイント

1　共同相続人の一部を除外して作成された遺産分割協議書の無効であることの確認

共同相続人の一部を除外して遺産分割協議書が作成された場合、その遺産分割協議書は無効です。そのため、改めて共同相続人全員で遺産分割協議書を作成する必要があります。

そして、前に作成された無効の遺産分割協議書に基づき相続税の申告をした場合には、共同相続人全員で改めて作成した遺産分割協議書に基づき相続税を計算し、相続税の修正申告又は更正請求を行うことになります。

しかし、遺産分割協議書を改めて作成する場合、共同相続人全員が前の遺産分割協議書が有効であることを前提に遺産分割をやり直したものとして、贈与又は譲渡等と扱われ、高額な贈与税等の課税を受けるおそれがあります。

そこで、本条項例のように、前の遺産分割協議書が共同相続人の一部を除外して作成されたものであるとして、無効であることを確認しておいた方が無用の争いを避けることができるものと考えます。

２　相続開始後認知によって相続人となった場合

上記１のとおり、共同相続人の一部を除外して作成された遺産分割協議書は無効であり、共同相続人全員で遺産分割協議書を改めて作成することが必要になりますが、遺言又は訴訟等で相続開始後認知により相続人となった場合には、被認知者である相続人は、他の共同相続人に対する遺産分割請求時に、既に他の相続人間で遺産分割協議若しくは遺産分割調停が成立又は遺産分割審判が確定し、遺産分割が終了しているときは、条文上は、価額の支払を請求することしかできないことになっています（民910）。

これは、共同相続人の既得権と被認知者の保護との調整を図るための例外規定となります。

ただし、遺言認知又は死後認知によって相続人となったケースにおいて、他の相続人が現預金を有しておらず、価額の支払ができない場合も考えられますので、その場合に、価額の支払に代えて、不動産を譲渡するという内容の遺産分割協議書を作成することは可能であると考えます。

この場合、価額に相当する金額で土地の譲渡を行ったとして、譲渡所得の課税が行われるのではないかという問題が生じますが、被認知者が遺産分割前に認知され、被認知者も含めて共同相続全員で遺産分割協議を行った場合には、被認知者に土地の取得が認められ、譲渡所得税が課税されることもないことに鑑みると、認知が遺産分割協議の前か後かによって結論が異なることは均衡を失します。

そこで、被認知者を含めた共同相続人全員が連署した、当該土地を被認知者が遺産分割によって取得したことを内容とする遺産分割協議書を作成すれば、譲渡所得税が課税されないこともあります。

税務アドバイス

◎共同相続人の一部を除外して遺産分割協議書を作成していた場合

共同相続人の一部を除外して遺産分割協議書が作成された場合、その遺産分割協議書は無効ですので、既に相続税申告をしていた場合は、改めて遺産分割を行い、各自の配分額に異動が生じたときは、相続税の修正申告又は更正請求を行うことになります（税通19①・23①）。

◎遺産分割後に認知の裁判が確定した場合

被認知者である相続人は、認知の裁判の確定を知った日の翌日から10か月以内に相続税の申告をしなければなりません（相法27①、相基通27－４(4)）。

被認知者である相続人が、民法910条に従い価額の支払又は遺産の一部の現物給付を受け、それにつき相続税が課税される場合、相続税の申告を行うこととなります。この場合、既に相続税を納付した他の相続人は、更正の請求をして相続税額の減額を求めることができます（相法32①二、藤曲武美監修『法律実務家のための親族・相続・渉外家事の税務』212・213頁（日本加除出版、平25））。

ただし、被認知者以外の相続人が、価額の支払ではなく遺産等の一部を給付した場合には、被認知者を含めた共同相続人全員の連署した、被認知者が当該遺産の一部を遺産の現物分割によって取得したことを内容とする遺産分割協議書等を作成しなければ、譲渡所得税が課税されるおそれがあるので、注意が必要です（国税庁ホームページ質疑応答事例「遺産分割後に認知を受けた者に遺産の一部を給付した場合の譲渡所得の課税」）。

＜参考判例等＞

○母の死亡による相続について、共同相続人である子の存在が遺産の分割その他処分後に明らかになったとしても、民法784条ただし書、910条を類推適用することはできないとされた事例（最判昭54・３・23判時923・70）

条項例　２　遺産分割協議成立後に遺言の存在が明らかとなった場合

第○条　Ａ、Ｂ及びＣは、被相続人（平成○○年○○月○○日死亡）の平成○○年○○月○○日付け自筆証書遺言が発見されたことから、被相続人の相続財産に関するＡＢＣ間の平成○○年○○月○○日付け遺産分割協議書が無効である

ことを相互に確認し、遺言執行後の残余財産につき、次条以下のとおり、改めて遺産分割を行うものとする。

ポイント

１　遺言の存在を知らずに成立した遺産分割協議について

法定相続人間で遺産分割協議書を作成しても、後から被相続人の遺言書が発見されることがあります。この場合としては、遺言書に法定相続人以外の受遺者が記載されている場合とそうでない場合が考えられます。

遺言書に法定相続人以外の受遺者が記載されていた場合、当該受遺者の存在を知らずして行われた遺産分割協議は、当該受遺者の権利を侵害する内容となっていることは明らかですので、少なくとも、当該受遺者からの遺産分割協議は無効であるとの主張は認められてしかるべきです。

遺言書に法定相続人以外の受遺者が記載されていなかった場合、先に成立した遺産分割協議の内容と遺言の内容に齟齬がなければ、それほど問題は生じませんが、遺言と遺産分割協議の内容に齟齬があると、遺言の内容よりも不利な遺産分割協議書を作成した法定相続人にとっては、遺言書を優先させたいはずです。そのため、遺言と遺産分割協議の内容の齟齬の程度によっては、先に成立した遺産分割協議は錯誤により無効となります。

遺産分割協議が無効とされた場合、後に発見された遺言の内容に従い遺言執行することになります。しかし、遺言書に記載のない残余の相続財産については、改めて遺産分割を行う必要があります。

その場合、先に成立した遺産分割協議の無効を確認しておかなければ、これが有効であることを前提に遺産分割をやり直したものとして、贈与又は譲渡等と扱われるおそれがあり、高額な贈与税等の課税を受けることも考えられます。

そこで、改めて遺産分割協議書を作成する場合、本条項例のように、被相続人の遺言書が発見されたことから前の遺産分割協議書が無効であることを確認しておいた方が無用の争いを避けることができるものと考えます。

２　遺言の内容と抵触する遺産分割協議の可否

遺言の内容と抵触する遺産分割協議の有効性については、争いのあるところです。

この点につき、最高裁平成３年４月19日判決（判時1384・24）の判示からすると、いわゆる相続させる旨の遺言等、遺産分割の方法を定めた遺言があった場合は、共同相続人はこれに拘束され、当該遺言と異なる遺産分割の協議はできないと解釈されそうで

すが、学説は、むしろ、遺言による分割方法の指定があっても、共同相続人の協議によって指定と異なる分割をすることは可能である（片岡武・管野眞一編著『新版家庭裁判所における遺産分割・遺留分の実務』442頁（日本加除出版、平25）等）との見解が通説と考えられます。

また、上記通説に従ったとしても、遺言の実現を義務付けられている遺言執行者がいる場合（遺言執行の余地がある場合）は、遺言執行者の職務遂行との関係で別途問題が生じます。

上記の点につき、家庭裁判所実務においては、共同相続人全員（受遺者も含みます。）及び遺言執行者の合意があれば、遺言の定めと異なる遺産分割協議や調停は許されると解されているようです（NPO法人　遺言・相続リーガルネットワーク編著『実務解説　遺言執行』62頁（日本加除出版、改訂版、平24）、片岡武ほか『家庭裁判所における成年後見・財産管理の実務』498頁（日本加除出版、第2版、平26）等）。

これに対して、遺言執行者の同意がない場合は、遺言と異なる遺産分割協議は無効とするほかないとする見解（東京地判平元・2・27判タ689・289、大阪地判平6・11・7判タ925・245等）もありますが、共同相続人全員（受遺者も含みます。）の同意があれば、上記内容の遺産分割協議は有効であるとするのが多数説と考えます。

上記多数説は、共同相続人間における贈与ないし交換（東京地判平13・6・28判タ1086・279等）あるいは遺贈の全部又は一部の放棄（東京地判平6・11・10金法1439・99等）をその法的根拠としているものであり、実質的にも、共同相続人全員（受遺者を含みます。）間で、実情に即した遺産分割の合意ができているのにもかかわらず、遺言執行者の合意が得られないときは遺言内容と異なる遺産分割協議ができないとすれば、遺言執行の終了を待って、改めて当事者間で当該物件の交換などの方法によって目的を達さざるを得ませんが、このような迂遠な手続と費用をかけるのは非合理的ではないか（第一東京弁護士会司法研究委員会『新版遺言執行の法律と実務』220頁（ぎょうせい、平16））等の指摘がなされているところです。

3　遺言書の隠匿と相続欠格事由

遺言書を偽造し、変造し、破棄し、又は隠匿した者は、相続人となることができません（民891五）。

そのため、法定相続人の一部の者が、被相続人の遺言書の存在を知りながら、これを隠匿すると、場合によっては相続人の資格を失うこともありますので、注意が必要です。

税務アドバイス

◎相続税の修正申告又は更正請求

遺産分割協議書に基づき相続税申告をしていた場合において、その後に遺言書が発見され、先に成立した遺産分割協議が無効になるときには、改めて相続税の修正申告又は更正請求を行う必要があります（相法31・32、税通19①・23①）。

なお、遺産分割方法の指定がある遺言の内容と異なる遺産分割協議を行った場合には、遺言の内容と異なる部分について相続人間の交換又は贈与が認定され、それにつき譲渡所得税又は相続税が課税されるリスクがあることに留意する必要があります。

＜参考判例等＞

○法定相続人全員が自筆証書遺言の存在を知らずに遺産分割協議を成立させたところ、後になって自筆証書遺言の存在が明らかになった場合において、遺言書の相続人の意思決定に与える影響力の大きさ等を考慮し、遺産分割協議の錯誤無効を認めた事例（最判平５・12・16判時1489・114）

◆158　死亡により建物を贈与する条項

条項例 1　死亡により建物を贈与する場合

第○条　贈与者Ａは、その所有する下記建物を受贈者Ｂに贈与することを約し、Ｂは、これを受諾した。

記

所　　在　　○○市○○町○○丁目○○番地○○
家屋番号　　○○番○○
種　　類　　居宅
構　　造　　木造瓦葺平屋建
床 面 積　　○○．○○平方メートル

第○条　前条の贈与は、Ａの死亡によって効力を生じ、かつこれと同時に贈与財産の権利は当然Ｂに移転する。

ポイント

建物を死因贈与する場合の条項例です。目的物の特定の仕方は、登記事項証明書の記載に従います。建物の場合には、所在、家屋番号、種類、構造、床面積で特定することになります（不登44）。

死因贈与の円滑な実現のために死因贈与契約の執行者を指定することを検討するとよいでしょう。

【参照】○死因贈与の効力、方式など ⇨ ◆149 条項例 1
○不動産を死因贈与する場合の所有権移転登記 ⇨ ◆154 条項例 1
○死因贈与契約の執行者の指定 ⇨ ◆180 条項例 1

税務アドバイス

◎家屋の評価方法

家屋の価額は、原則として、１棟の家屋ごとに評価されます（評基通88）。その評価額は固定資産税評価額と同じです（評基通89・別表１）。

＜参考判例等＞

○公正証書により死因贈与契約が締結され、その執行者が指定された場合、遺言執行者に関する民法の規定の準用を認めた事例（東京地判平19・３・27判時1980・98）

条項例　2　死亡により建物とともに建物内に存する一切の動産を贈与する場合

第○条　贈与者Ａは、その所有する下記物件を受贈者Ｂに贈与することを約し、Ｂは、これを受諾した。

記

１　建　物

所　　在　　○○市○○町○○丁目○○番地○○

家屋番号　　○○番○○

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平屋建

床 面 積　　○○．○○平方メートル

２　動　産

本件贈与契約の効力が生じた時点で上記１の建物内に存する一切の動産

第○条　前条の贈与は、Ａの死亡によって効力を生じ、かつこれと同時に贈与財産の権利は当然にＢに移転する。

ポイント　建物を、建物内に存する動産も含めて死因贈与する場合の条項例です。

建物とその建物内に存在する動産は別の物であるため、建物内の動産も贈与する場合には、別途動産について列挙しておく方が望ましいといえます。本条項例の「建物内に存する」という書き方は、列挙することが困難な場合の条項と考えるとよいでしょう。可能な範囲で列挙し、列挙しきれない動産について「その他建物内に存する一切の動産」とすることも考えられます。死因贈与の場合、具体的な効力の発生時期が明らかでないため、建物内の動産が合意時と効力発生時期で異なるのが通常です。そのため、「建物内に存する」とした場合、存在するのはどの時点でのことなのかを条項内で明示しておいた方がトラブルになる可能性が低いといえます。

死因贈与の円滑な実現のために死因贈与契約の執行者を指定することを検討するとよいでしょう。

【参照】○死因贈与の効力、方式など ⇨ ◆149 条項例 1
○不動産を死因贈与する場合の所有権移転登記 ⇨ ◆154 条項例 1
○死因贈与契約の執行者の指定 ⇨ ◆180 条項例 1

税務アドバイス

◎動産の評価方法

一般動産の価額は、原則として、１個又は１組ごとに評価しますが、家庭用動産、農耕用動産、旅館用動産等で１個又は１組の価額が５万円以下のものについては、それぞれ一括して１世帯、１農家、１旅館等ごとに評価することができます（評基通128）。また、一般動産の価額は、原則として、売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価しますが、売買実例価額、精通者意見価格等が明らかでない動産については、その動産と同種及び同規格の新品の課税時期における小売価額から、その動産の製造の時から課税時期までの期間の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額によって評価します（評基通129）。

＜参考判例等＞

○公正証書により死因贈与契約が締結され、その執行者が指定された場合、遺言執行者に関する民法の規定の準用を認めた事例（東京地判平19・３・27判時1980・98）

条項例　3　死亡により区分建物を贈与する場合

第○条　贈与者Ａは、その所有する下記表示区分所有建物を受贈者Ｂに贈与することを約し、Ｂは、これを受諾した。

記

（一棟の建物の表示）

所　　在　　○○市○○町○○丁目○○番地○○
構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根○階建
延べ床面積　　○○．○○平方メートル
名　　称　　○○○○

（専有部分の表示）

家屋番号　　○○番○○
建物名称　　○○
種　　類　　居宅
構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建
床面積　　○○．○○平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）
土地の符号　　○
所在及び地番　　○○市○○町○丁目○○番○○
地　　目　　宅地
地　　積　　○○．○○平方メートル
（敷地権の表示）
敷地権の種類　　所有権
敷地権の割合　　○分の○

第○条　前条の贈与は、Ａの死亡によって効力を生じ、かつこれと同時に贈与財産の権利は当然にＢに移転する。

ポイント

区分建物を死因贈与する場合の条項例です。

本条項例は敷地権の登記がある区分建物の例です。敷地権の登記がない場合は、建物と土地の両方を記載します。

死因贈与の円滑な実現のために死因贈与契約の執行者を指定することを検討するとよいでしょう。

【参照】○死因贈与の効力、方式など ⇨ ◆149 条項例 1
○不動産を死因贈与する場合の所有権移転登記 ⇨ ◆154 条項例 1
○死因贈与契約の執行者の指定 ⇨ ◆180 条項例 1

税務アドバイス

◎区分所有財産の評価方法

区分所有に係る財産の各部分の価額は、財産評価基本通達の定めによって評価したその財産の価額を基とし、各部分の使用収益等の状況を勘案して計算した各部分に対応する価額によって評価します（評基通３）。

＜参考判例等＞

○公正証書により死因贈与契約が締結され、その執行者が指定された場合、遺言執行者に関する民法の規定の準用を認めた事例（東京地判平19・３・27判時1980・98）

条項例 4　死亡により未登記建物を贈与する場合

第○条　贈与者Ａは、その所有する下記建物（未登記）を受贈者Ｂに贈与することを約し、Ｂは、これを受諾した。

記

所　　在　　○○市○○町○○丁目○○番○○
構　　造　　木造瓦葺２階建
現況床面積　　○○．○○平方メートル
（添付図面のとおり）

第○条　前条の贈与は、Ａの死亡によって効力を生じ、かつこれと同時に贈与財産の権利は当然にＢに移転する。

図面　（省略）

ポイント

未登記建物を死因贈与する場合の条項例です。

未登記建物の表記の仕方としてはできる限り当該建物を特定できるように記載する必要があります。当該建物の建物図面（不登令２五）や各階平面図（不登令２六）を契約書に添付して当該建物を特定するとよいでしょう。未登記の建物であっても固定資産税を課せるものについては、家屋補充課税台帳が作成されているので（地法341十三）、当該台帳に記載されている所在、家屋番号、種類、構造、床面積（地法381④）によって、建物を特定することも考えられます。

未登記の不動産であっても、登記を経なければ、取得後に当該不動産につき権利を取得した第三者に対し、自己の権利の取得を対抗することができません（最判昭57・２・18判時1036・68）。したがって、未登記建物の贈与を受けた場合は保存登記手続を検討するとよいでしょう。

なお、未登記であると思った建物が、実は既登記であったという場合もあるので、契約書を作成する前によく調査をしておく必要があります。

【参照】○死因贈与の効力、方式など ⇨ ◆149 条項例 1

＜参考判例等＞

一二五五

○私権の目的となり得る不動産の取得については、上記不動産が未登記であっても、民法177条の適用があり、取得者は、その旨の登記を経なければ、取得後に当該不動産につき権利を取得した第三者に対し、自己の権利の取得を対抗できないとした事例（最判昭57・２・18

判時1036・68）

○公正証書により死因贈与契約が締結され、その執行者が指定された場合、遺言執行者に関する民法の規定の準用を認めた事例（東京地判平19・３・27判時1980・98）

条項例 5　死亡により建築中の建物を贈与する場合

第○条　贈与者Ａは、下記建物建築工事請負契約に基づく権利及び当該契約により建築される建物（本日現在建築途中）を受贈者Ｂに贈与することを約し、Ｂは、これを受諾した。

記

所　　在　　○○市○○町○○丁目○○番○○
構造（予定）　　木造瓦葺２階建
建物建築工事請負契約の概要　　注 文 者　Ａ
請 負 人　株式会社○○○○
契 約 日　平成○○年○○月○○日
工事名称　○○○○

第○条　前条の贈与は、Ａの死亡によって効力を生じ、かつこれと同時に贈与財産の権利は当然にＢに移転する。

ポイント

建築中の建物を死因贈与する場合の条項例です。

建築中の建物は、できる限り当該建物を特定できるように記載する必要がありますが、建物が完成する前に贈与者が死亡し死因贈与の効力が発生した場合、贈与する「建物」がまだ存在しておらず対象物の特定に不都合が生じる恐れがあります。そこで、建物建築工事請負契約に基づく一切の権利及び建築後の建物という形で対象物を特定しておきます。

【参照】○死因贈与の効力、方式など ⇨ ◆149 条項例 1

税務アドバイス

◎建築中の家屋の評価額

建築中の家屋の価額は、その家屋の費用現価の100分の70に相当する金額によって評価します（評基通91）。費用現価とは、課税時期までに建物に投下された建築費用の額を

課税時期の価額に引き直した額の合計額のことをいいます（国税庁タックスアンサーNo.4629）。

＜参考判例等＞

○公正証書により死因贈与契約が締結され、その執行者が指定された場合、遺言執行者に関する民法の規定の準用を認めた事例（東京地判平19・３・27判時1980・98）

条項例　6　死亡により賃貸中の建物を贈与する場合

第○条　贈与者Ａは、その所有する下記建物（借家人○○に対し賃貸中）を受贈者Ｂに贈与し、賃貸人たる地位を承継させることを約し、Ｂは、これを受諾した。

記

所　　在　　○○市○○町○○丁目○○番地○○
家屋番号　　○○番○○
種　　類　　居宅
構　　造　　木造瓦葺平屋建
床 面 積　　○○．○○平方メートル

第○条　前条の贈与は、Ａの死亡によって効力を生じ、かつこれと同時に贈与財産の権利は当然にＢに移転する。

ポイント

賃貸中の建物を死因贈与する場合の条項例です。

賃貸中であっても、所有者は賃借人の同意なく自由に建物を贈与することができるため（最判昭46・４・23判時634・35）、法的効力の観点からは単に建物を死因贈与する場合と同じ条項で構いません。賃貸中の建物の贈与の場合、受贈者は、賃貸人たる地位も引き継ぎます。本条項例の中で賃貸中である旨明示しているのは、後日のトラブル防止のためです。

敷金返還債務も新賃貸人に承継されるので（最判昭44・７・17判時569・39等）、敷金がある場合、当該敷金相当額を明記したり、当該敷金相当額の現預金をＢに贈与する旨の条項を加えることも考えられます。

また、死因贈与の円滑な実現のために死因贈与契約の執行者を指定することを検討

するとよいでしょう。

【参照】○死因贈与の効力、方式など ⇨ ◆149 条項例 1
○建物の死因贈与 ⇨ ◆158 条項例 1
○不動産を死因贈与する場合の所有権移転登記 ⇨ ◆154 条項例 1
○死因贈与契約の執行者の指定 ⇨ ◆180 条項例 1

税務アドバイス

◎貸家の評価

貸家の用に供されている家屋は、その家屋の固定資産税評価額に借家権割合と賃貸割合を乗じた価額を、その家屋の固定資産税評価額から控除して評価します（評基通93）。

＜参考判例等＞

○賃貸人たる地位に承継があった場合、旧賃貸人に差し入れられていた敷金は、未払賃料に当然充当され、残額の権利義務が新賃貸人に承継されるとされた事例（最判昭44・７・17判時569・39）

○新所有者が賃貸人としての権利義務を承継するには、特段の事情のある場合を除き賃借人の承諾を必要とせず、旧所有者と新所有者間の契約をもってこれをなすことができるとされた事例（最判昭46・４・23判時634・35）

○公正証書により死因贈与契約が締結され、その執行者が指定された場合、遺言執行者に関する民法の規定の準用を認めた事例（東京地判平19・３・27判時1980・98）