

第3類型 収益物件を被相続人が一棟貸し（サブリース）していた場合

○空家を取り扱う類型

第1類型 相続人の1人が空家を取得（現物分割）する場合

第2類型 空家を換価分割する場合
第3類型 相続人が空家を共有取得し、更地にして土地を国庫に帰属させる場合

○ペットを取り扱う類型

第1類型 ペットの取得を希望する相続人がおり、ペットを取得する者の経済的負担を考慮して他の財産の取得分を増やす場合

- ペットを取得・飼育することを考慮して、他の相続財産の取得分を増加させる場合
- 特定の相続人がペットを取得・飼育することを条件として、飼育に要する費用相当額の相続財産を取得させる場合
- 他の相続人が代償金として、ペットを取得する相続人に金銭的給付をする場合

第2類型 相続人全員がペットの取得を希望しないため、相続人が共同で売却（換価）する場合

第3類型 相続人全員がペットの取得を希望しないため、ペットの処分方法を定める場合

○事業承継が問題となる類型

第1類型 親族内承継をする場合
第2類型 第三者承継をする場合
第3類型 廃業をする場合

○福祉的配慮をする類型

第1類型 相続人に高齢者が含まれる場合

- 成年後見制度の利用
- 遺産分割禁止の契約
- ア 負担付遺産分割（介護等の負担付遺産分割）
 - 負担付遺産分割（使用貸借の負担付遺産分割）
- 配偶者居住権
- 特別受益と持戻免除の意思表示

第2類型 相続人に知的障害者・精神障害者が含まれる場合

- 代償金を分割支払いする遺産分割
- 収益物件を共有取得する遺産分割

第3類型 相続人に未成年者（胎児）が含まれる場合

○節税方法の類型

第1類型 小規模宅地等の特例を考慮して代償分割を行う場合

第2類型 二次相続を考慮して遺産分割協議を行う場合

第3類型 配偶者居住権を設定する遺産分割協議を行う場合

○国際（涉外）相続が問題となる類型

第1類型 被相続人が日本国籍で、外国にある相続財産を分割する場合

第2類型 被相続人が外国籍で、日本にある相続財産を分割する場合

第3類型 被相続人が在日韓国人で日本に居住していた場合

第4類型 被相続人が在日韓国人で日本に帰化して日本国籍を保有していた場合

索引
○事項索引
○判例年次索引

<p>●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。</p>
--

○知的財産権を換価分割する協議書

第3 代償分割

○全ての相続財産（不動産、預貯金）を単独承継し、代償金を支払う協議書
○代償金以外の代償分割の協議書（現金以外の相続人の固有財産を代償として提供する）
○代償金の支払を担保する協議書

第4 共有分割

○収益物件を共有分割とする協議書

○共有分割とし、将来の売却を合意する協議書

○マンションを共有分割する協議書

第6章 債務（保証債務含む）や契約上の地位の処理（住宅ローン、抵当権付きなど）を含む協議書

○相続債務を承継する協議書
○併存的債務引受の協議書
○免責的債務引受の協議書
○特定の相続人に一定の債務を負担させる協議書
○相続債務以外の相続財産の管理費用、分割実行費用（測量費、鑑定費用、登記費用等）、相続税に関する事項（相続税の納付・物納の場合）、葬儀費用等の各負担合意をする協議書

第7章 その他の協議書

【使途不明金の処理】
○生前に被相続人の預金から引出し（生前贈与、無断引出し、被相続人のための引出し等）がある場合の協議書

○死後に被相続人の預金から引出し（相続財産として引出し、仮払制度による引出し、無断引出し、遺産管理費用として引出し等）がある場合の協議書

【祭祀財産の処理】
○祭祀財産の処理をする協議書

【相続財産の一部の分割】
○一部分割の協議書
○既に一部分割が行われた場合に残余相続財産の分割をする協議書
○遺産分割後に新たな相続財産が判明した場合の協議書

【遺産分割のやり直し】
○遺産分割をやり直す協議書

【遺言がある場合】
○遺言により分割方法が指定されている場合の協議書
○遺留分の処理を含む協議書
○相続人の合意により遺言どおりとしない協議書
○遺言に記載のない相続財産を分割する協議書
○遺言により相続分が指定されている場合の協議書（指定の委託を含む）
○包括受遺者がある場合の協議書
○遺言に持戻免除の意思表示の記載がある場合の協議書
○遺産分割協議後に遺言が見つかった場合の協議書
○問題のある遺言があった場合の協議書

【遺産分割の禁止】
○遺産分割の禁止（不分割合意書）

類型別解説編

○収益物件を取り扱う類型

第1類型 物件に収益性があり、取得を望む相続人がいる場合

第2類型 物件に収益性が望めないこと等から、取得を望む相続人がいない場合

- 相続人が収益物件を共有取得した上で物件を売却してその代金を分配するという内容の遺産分割を行う場合
- 便宜上相続人の1人が収益物件を単独取得した上で物件を売却してその代金を分配するという内容の遺産分割を行う場合

【借家権】
○借地権を現物分割する協議書

【配偶者居住権】
○配偶者居住権を設定する協議書

【預貯金】
○民法909条の2に基づく預貯金債権の行使により預貯金が一部払出しされている場合の協議書
○仮分割の仮処分により預貯金が一部払出しされている場合での協議書

【現金】
○現金（現行通貨、古銭、記念硬貨、外国通貨）を現物分割する協議書

【株式】
○上場株式を現物分割する協議書
○非上場・非公開会社株式を現物分割する協議書

【出資持分】
○出資持分を現物分割する協議書

【ゴルフ会員権・リゾート会員権】
○ゴルフ会員権、リゾート会員権を現物分割する協議書

【動産】
○動産を現物分割する協議書

【信託関係財産】
○信託財産（不動産、投資信託、成年後見制度支援信託など）を現物分割する協議書
○信託受益権を現物分割する協議書

【有価証券】
○有価証券（株式、投資信託は除く）を現物分割する協議書

【暗号資産】
○暗号資産（仮想通貨）を現物分割する協議書

【各種債権】
○不法行為（交通事故）に基づく損害賠償請求権を現物分割する協議書
○担保物件付き債権を現物分割する協議書
○保証付き債権を現物分割する協議書

【保険金】
○保険契約に関する協議書

【死亡退職金】
○死亡退職金に関する協議書

【法定果実】
○賃料等法定果実（遺産収益）に関する協議書

【知的財産権】
○特許権を現物分割する協議書
○実用新案権を現物分割する協議書
○著作権を現物分割する協議書
○商標権を現物分割する協議書
○意匠権を現物分割する協議書

【デジタル遺産】
○デジタル遺産を現物分割する協議書

【争いのあった遺産の範囲について合意する場合】
○名義預金を現物分割する協議書
○相続人名義や第三者名義など不実登記されている不動産を現物分割する協議書
○評価に争いのある不動産を現物分割する協議書
○評価に争いのある非上場株式を現物分割する協議書

【代償財産】
○代償財産を現物分割する協議書（相続財産である不動産を分割前に売却（処分）した場合に売買代金（代金債権）を相続人間で遺産分割の対象とする合意がある）

第2 換価分割

【不動産】
○不動産を換価分割する協議書
○相続人の単独登記がある場合の協議書
○第三者名義の登記がある場合の協議書
○相続人の一人が占有している場合の協議書

【その他相続財産】
○株式を換価分割する協議書
○借地権付建物を換価分割する協議書

新日本法規出版株式会社

本社 総経本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号

東京本社 〒162-8407 東京都新宿区区市谷砂土原町2丁目6番地

○養子となり相続人の資格が重複する相続人がいる協議書
○胎児がいる場合の協議書
○包括受遺者（遺言執行者が選任されている）がいる場合の協議書
○相続人が不在者・行方不明者となっている場合の協議書
○相続放棄をした者がいる場合の協議書

【数次相続がある場合】
○2つの遺産分割（先行、後行）を同時に行う協議書
○（数次相続）先行相続に非嫡出相続人がいる場合の協議書

【廃除・欠格がある場合】
○廃除がされている場合の協議書
○欠格事由に該当する場合の協議書

第3章 「相続分」に関する様々な協議書

○共同相続人の1人に相続分を譲渡する場合の協議書

【共同相続人以外の者に相続分を譲渡する場合】
○不動産について譲渡相続人を含む共同相続登記がされており、共同相続人以外の者に相続分が譲渡され、当該不動産を特定の相続人が取得する協議書

○不動産について譲渡相続人を含む共同相続登記がされており、共同相続人の1人が相続財産の一部である不動産の共有持分権を分割協議前に第三者に譲渡し登記もされている場合に、遺産分割と共有物分割を同時に行う協議書

【相続分の放棄がされた場合】
○相続分の放棄をした者がいる場合の協議書

第4章 特別受益、寄与分がある協議書

【特別受益】
○特別受益を考慮する協議書（特別受益性に争いがあったことを解決する）
○特別受益により相続分を0とする協議書（超過特別受益がある）
○持戻免除意思表示があることを記載する協議書

【寄与分】
○寄与分を金額で定める協議書
○寄与分を相続財産に対する割合で定める協議書
○特別寄与料を定める協議書
○内縁の配偶者等に事実上の寄与分として解決金を贈与し、居住不動産の使用権を認める協議書

第5章 分割方法・相続財産別協議書

第1 現物分割

【不動産】
○相続登記未了（被相続人名義のまま）の不動産を現物分割する協議書
○共同相続登記がされている不動産（土地）を現物分割で単独承継する協議書
○相続人の一人の単独相続登記がなされていて（不実登記）、単独所有名義の相続人以外の相続人が取得する協議書
○登記が第三者名義のまま（第三者から被相続人名義への変更登記未了）となっている不動産を現物分割する協議書
○未登記建物を現物分割する協議書
○現物分割する土地を分筆・建物を区分する協議書
○土地の現物分割にあたり越境物の除去（取壊・期限を定めて越境を解消する）をする協議書
○境界不明確な不動産（土地）を現物分割する協議書

○現物分割にあたり通行権の合意をする協議書
○被相続人と共同相続人の共有不動産を当該共同相続人が現物分割により取得する協議書
○共同相続人の一人が相続財産である不動産を占有しており、当該占有相続人に退去、明渡しを義務づける協議書
○現物分割により取得する不動産に利用権を定める協議書
○担保設定されている不動産（物上保証）を現物分割する協議書

【収用予定地】
○収用予定地を現物分割等により取得する協議書

【農地】
○農地を現物分割する協議書

【借地権】
○借地権を現物分割する協議書

掲載内容

Q & A編

第1章 遺産分割協議の概要

○遺産分割協議の流れ
○承継の方法
○相続の開始

第2章 当事者の確定

○遺産分割協議の当事者
○相続人の調査
○当事者確定の法的手続
○当事者の確定（胎児）
○当事者の確定（未成年）
○当事者の確定（被後見人等）
○当事者の確定（不在者）
○当事者の確定（相続人不存在）
○当事者の確定（相続放棄・限定承認）
○当事者の確定（相続権の剥奪）
○当事者の確定（資格の重複）
○数次相続

第3章 相続財産の確定・評価

第1 相続財産

○遺産分割の対象となる財産
○当然分割となる財産
○負債
○祭祀財産
○相続財産の調査

第2 不動産の遺産分割

○不動産の遺産分割（総論）
○不動産の評価
○不動産の遺産分割（田・畑）
○使用貸借権付土地
○抵当権付土地
○処分困難な土地
○建物
○貸家・貸地
○不動産の遺産分割（借家）
○不動産の遺産分割（借地権付建物）
○不動産の遺産分割（配偶者居住権）

第3 動産の遺産分割

○動産の遺産分割（総論）
○動産の遺産分割（登録が必要な動産）
○動産の遺産分割（いろいろな動産）

第4 金融資産の遺産分割

○現金
○電子マネー・商品券・プリペイドカード・ポイント・マイル
○暗号資産（仮想通貨）
○預貯金債権
○使途不明金
○上場株式
○非公開会社の株式
○出資金
○デリバティブ取引・FX取引・信用取引による株式
○投資信託
○公社債
○生命保険
○保険金（満期保険金・第三者を被保険者とする保険契約）
○損害保険
○共済

第5 知的財産権の遺産分割

○著作権
○商標権
○特許権・実用新案権・意匠権

第6 各種請求権等の遺産分割

○貸金債権
○損害賠償請求権
○年金・還付金
○有料老人ホームの入居一時金返還請求権
○契約上の地位
○労働関係
○会員権
○財産分与・慰謝料請求権
○遺留分侵害額請求権

第4章 相続分

○相続分（総論）
○法定相続分
○相続分の放棄
○相続分の譲渡
○具体的相続分の計算

第5章 特別受益

○生前贈与
○同居中の生活費
○不動産の利用
○生命保険金
○特別受益証明書
○持戻免除

第6章 寄与分

○寄与分（総論）
○寄与分の算定方法
○寄与が認められる類型：家業従事型
○寄与が認められる類型：金銭等出資型
○寄与が認められる類型：療養看護型
○寄与が認められる類型：扶養型
○寄与が認められる類型：財産管理型

第7章 特別寄与料

○特別寄与料（総論）

第8章 分割方法

○分割方法（総論）
○代償分割
○共有分割

第9章 遺言がある場合の遺産分割手続

○遺言がある場合の遺産分割手続
○遺留分侵害額請求がなされた場合の処理

第10章 国際相続

○国際相続（総論）
○被相続人が外国籍の場合
○被相続人が日本国籍の場合
○外国にある資産（相続財産）の遺産分割

第11章 税務

○税務申告（総論）
○相続税申告（未分割）

第12章 遺産分割後のトラブル

○相続人の一部を含まない遺産分割協議
○相続人ではない者を含む遺産分割協議
○相続財産の範囲の瑕疵
○遺産分割協議の過程で錯誤的な要素・詐欺行為があった場合
○相続人の不履行
○手続的瑕疵

協議書編

第1章 基本となる遺産分割協議書

○基本となる協議書

第2章 「相続人」に関する様々な協議書

【相続人に被後見人、被保佐人、被補助人（監督人付き）がいる協議書】

○被後見人（監督人付き）が相続人となる協議書
○成年被後見人とその成年後見人が相続人となる協議書

○被保佐人が相続人となる協議書（同意権を行使・代理権を行使）

○被補助人が相続人となる協議書（同意権付与の審判を受けて同意権を行使・代理権付与の審判を受けて代理権を行使）

○任意被後見人（遺産分割代理権あり）が相続人となる協議書

【相続人にその他の事情がある場合の協議書】

○未成年者とその親権者が相続人となる協議書
○代襲者、再代襲者が相続人となる協議書

○財産分与・慰謝料請求権

Q

被相続人Aが離婚していた場合、遺産分割協議において注意する点がありますか。

A

- 1 離婚に伴う財産分与請求権は、その一身専属的権利性質から、基本的抽象的な財産分与請求権は相続の対象となりません。他方で、財産分与の意思表示がされた後の財産分与請求権は相続財産として認められます。
- 2 財産分与請求権や慰謝料請求権を相続する場合のその評価は、金銭であればその金額、不動産であれば不動産の評価額とすることが通常です。
- 3 具体化された財産分与請求権や慰謝料請求は、相続の開始によって相続分の割合に応じて当然に分割され、各相続人に承継されます。

解説

1 離婚に伴う財産分与の相続財産性

離婚をした者の一方は、相手方に対して財産の分与を請求することができます（民768①・771）。また、相手方が有責配偶者である場合において、当該有責配偶者の行為が不法行為（民709）の要件を充たす場合、有責配偶者に対し慰謝料の請求をすることができます。

ここで、まず、離婚に伴う財産分与請求権はいわゆる一身専属権と理解されていますが、一身専属性を理由に、相続の対象にはならないのではないかが問題となります。この点、裁判例は、基本的抽象的な財産分与請求権は相続の対象とならないものの、財産分与の権利者が財産分与の具体的な内容を確定させる前に死亡してしまった場合であっても、財産分与の意思が表示された後の財産分与請求権は普通の財産権と化しており、相続財産性が認められるとしています（名古屋高決昭27・7・3高民5・6・265）。したがって、財産分与の権利者が死亡する前に相手方に対し財産分与の意思表示を行ってれば、それは財産権として相続の対象になると解されます。

また、慰謝料請求権については、交通事故における生命侵害の場合の判例ではありますが、被害者の慰謝料請求権は、財産上の損害賠償請求権と同様、単純な金銭債権であり、相続人が当然に慰謝料請求権を相続すると判示しています（最判昭42・11・1判時497・13）。

2 離婚に伴う財産分与請求権等の評価

財産分与請求権や慰謝料請求権を相続する場合の評価は、その対象が金銭であればその金額、不動産であれば不動産の評価とすることが一般的です。

ただし、金銭債権については、請求する相手方（元配偶者）のその資力が乏しい場合等全額回収することが困難な場合も想定されますので、その場合には、遺産分割協議において額面通り金銭債権を評価してよいのか、相続人の意向を確認して、遺産分割協議を進めることが肝要です。

3 離婚に伴う財産分与請求権等の承継方法等

具体化された財産分与請求権や慰謝料請求は、相続の開始によって相続分の割合に応じて当然に分割され、各相続人に承継されます。

なお、遺産分割協議によって被相続人の離婚に伴う財産分与請求権を相続した相続人は、被相続人の元配偶者に対し請求をしていくことになるわけですが、その場合には、まずは、協議を行い、その協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、家庭裁判所に「協議に代わる処分」（「協議に代わる処分」とは審判手を指しますが、通常は調停手続を経ます。）を請求することができます（民768②）。

参考事例

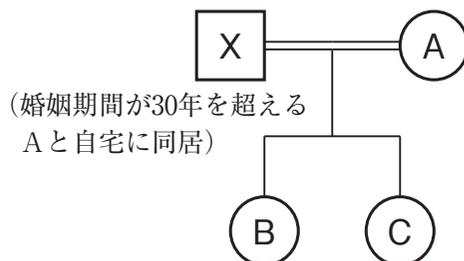
- 離婚当事者の財産分与請求権は既にその当事者の分与請求の意思表示されたときは、まだ調停又は協議の成立若しくは協議に代わる裁判所の処分が完結していなくても、普通の財産権と同様に相続され得べき権利であるとされた事例（名古屋高決昭27・7・3高民5・6・265）
- 「損害賠償請求権発生の時点について、民法は、その損害が財産上のものであるか、財産以外のものであるかによつて、別異の取扱いをしていないし、慰謝料請求権が発生する場合における被害法益は当該被害者の一身に専属するものであるけれども、これを侵害したことによつて生ずる慰謝料請求権そのものは、財産上の損害賠償請求権と同様、単純な金銭債権であり、相続の対象となりえないものと解すべき法的根拠はなく、民法711条によれ

ば、生命を害された被害者と一定の身分関係にある者は、被害者の取得する慰籍料請求権とは別に、固有の慰籍料請求権を取得しうるが、この両者の請求権は被害法益を異にし、併存しうるものであり、かつ、被害者の相続人は、必ずしも、同条の規定により慰籍料請求権を取得しうるものとは限らない」ことを理由に、被害者が死亡したときは、その相続人は当然に慰謝料請求権を相続するとされた事例（最判昭42・11・1判時497・13）

○持戻免除意思表示があることを記載する協議書

概要

被相続人	X
相続人	配偶者A、子B（長男）及び子C（長女）の3名
相続財産	不動産（自宅である土地及び建物）、預金（2口座。預金額はそれぞれほぼ同額）
遺言書	自筆証書遺言あり。 自宅（土地及び建物）をAに遺贈する。持戻免除意思表示の記載はない。
その他の事情	Xは婚姻期間が30年を超えるAと自宅に同居しており、BとCはそれぞれ独立していた。



分割方法の検討

1 持戻免除の意思表示を確認する

民法903条1項は、共同相続人中に、被相続人から、遺贈を受け、又は婚姻若しくは養子縁組のため若しくは生計の資本として贈与を受けた者がある場合は、被相続人が相続開始時に有した財産の価額にその贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、相続分の中からその遺贈又は贈与の価額を控除した残額をもってその者の相続分とする旨規定しています。同項における被相続人からの遺贈又は贈与を特別受益といい、被相続人が相続開始の時に有した財産の価額に贈与の価額を加算することを持戻しといいます。

そして、被相続人が、相続人の特別受益について、持戻しを免除するとの意思表示をした場合は、その意思に従うことになります(民903③)。なお、被相続人は、持戻免除の意思表示を自由に撤回することができます。

特別受益が生前贈与の場合、持戻免除の意思表示の方法には特別の方式はなく、生前の意思表示でも、遺言でも、黙示の意思表示でもよいとされています。

本ケースのように、特別受益が遺贈の場合、持戻免除の意思表示は遺言によらなければならないとするのが従来の通説です。なお、大阪高裁平成25年7月26日決定(判時2208・60)は、「仮に遺言による特別受益について、遺言でなくとも持戻免除の意思表示の存在を証拠により認定することができるとしても、方式の定められていない生前贈与と異なり、遺言という要式行為が用いられていることからすれば、黙示の持戻免除の意思表示の存在を認定するには、生前贈与の場合に比べて、より明確な持戻免除の意思表示の存在が認められることを要する」と判示しています。

本ケースでは、Xの遺言書に持戻免除の意思表示は記載されておらず、また黙示の持戻免除の意思表示の存在を認定する事実ありませんが、一定の要件を満たす場合、次項で説明するように、持戻免除の意思表示が法律上推定される場合があります。

なお、持戻免除の詳細については、Q & A編第5章「○持戻免除」を参照してください。

2 持戻免除の意思表示を推定できるか否かを確認する

婚姻期間が20年以上の夫婦の一方である被相続人が、他の一方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地について遺贈又は贈与をした場合、当該被相続人は、その遺贈又は贈与について、持戻免除の意思表示をしたものと推定されます(民903④)。これはあくまでも法律上の推定ですので、被相続人がこれと異なる意思表示をしていたと立証できた場合には、この推定は破られることになります。

本ケースでは、XとAの婚姻期間は30年を超えており、Xは、これまでAと同居していた不動産(土地及び建物)を遺贈していますので、民法903条4項により、Xの持戻免除の意思表示が推定されることになります。

以下に紹介する遺産分割協議書は、本ケースの場合Xの持戻免除の意思表示が推定され、推定を破るような事情もないことから、トラブル防止の観点から共同相続人全員がAへの不動産の遺贈に持戻免除の意思表示があったと認め、その旨の規定を設けるとともに、残りの相続財産(預金)をBとCが法定相続分に従って分けることとした場合の文例です。

文 例

○遺産分割協議書(DL)

遺産分割協議書

被相続人X（令和○年○月○日死亡 本籍地○○県○○市○○町1-2-3）の相続財産について、共同相続人A、B及びCは、遺産分割協議の結果、以下のとおり分割することに合意する。

1 相続人A、相続人B及び相続人Cは、被相続人Xが相続人Aに遺贈した次の不動産について、被相続人Xが特別受益の持戻免除の意思表示をしたことを確認する。

(1) 土地

所在 東京都○区○町○丁目

地番 ○番

地目 宅地

地積 ○○. ○m²

(2) 建物

所在 東京都○区○町○丁目○番地

家屋番号 ○番

構造 木造瓦葺二階建

種類 居宅

床面積 1階 ○○. ○m²

2階 ○○. ○m²

2 相続人Bは、次の預金を取得する。

○銀行○支店 普通預金 口座番号○ 口座名義X

3 相続人Cは、次の預金を取得する。

○銀行○支店 普通預金 口座番号○ 口座名義X

以上のとおり相続人全員による遺産分割協議が成立したことを証するため、本協議書を3通作成し各自が署名押印の上、各自1通ずつ所持する。

令和○年○月○日

住所 東京都○区○町○丁目○番

相続人 A

実印

住所	東京都〇区〇町〇丁目〇番	
	相続人 B	実印
住所	東京都〇区〇町〇丁目〇番	
	相続人 C	実印

＜作成上のポイント＞

- ① 持戻免除の意思表示があったことを確認する内容の規定を設ける場合、後日疑義が生じることを避けるため、第1項のように、対象となる特別受益等について、明確に規定します。
- ② 本ケースとは異なり、Xが、生前、不動産をAに贈与し、ABCに対して持戻しは免除する旨明確に伝えていたが遺言はない場合、第1項については、「相続人A、相続人B及び相続人Cは、被相続人Xが相続人Aに贈与した次の不動産について、被相続人Xが特別受益の持戻免除の意思表示を生前にしたことを確認する。」といった内容とすることが考えられます。

承継手続

相続人Aが土地及び建物について所有権移転登記の申請をする場合、被相続人Xの検認済の自筆証書遺言、被相続人Xが死亡した事実が分かる同人の戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）又は除籍全部事項証明書（除籍謄本）並びにAが相続人であることが分かるAの戸籍全部（個人）事項証明書（戸籍謄抄本）を添付して申請します。また、被相続人B及びCが預金名義の変更手続を行う場合、遺産分割協議書のほか、戸籍全部事項証明書等の相続人であることを証する資料、各相続人の印鑑証明書原本が必要となるのが一般的です（印鑑証明書の有効期限については手続機関により異なります）。

○空家を取り扱う類型

近年、少子高齢化や人口減少とともに空家が増え、建物の老朽化による倒壊の危険、土地の荒廃、ごみの不法投棄、放火、犯罪行為への利用等空家をめぐる問題についても報道等で話題になることが少なくありません。相続は、空家が生じる主な原因の1つであり、上記のような空家問題につながるため、相続の際には、相続土地国庫帰属制度等も活用しながら、空家問題の発生を防ぐという意識が必要です。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「空家対策推進法」といいます。）により、空家に対する管理が一層求められるようになっている中、被相続人の相続財産に空家がある場合には、遺産分割協議に当たっても留意する必要があります。

そこで、本ケースでは、空家に関する基本知識を前提として、相続財産に空家がある場合の遺産分割における留意点や適切な遺産分割の方法を検討します。

分割方法の検討

1 「空家」の遺産分割方法の選択肢と留意点

相続財産に空家がある場合の遺産分割には、大きく分けて、①相続人が空家を取得し使用するケース、②相続人が空家を売却して売買代金を分けるケース、③相続人が空家を解体し、借地であれば更地にして地主に土地を返還したり、又は被相続人の所有地であれば国庫に帰属させたりするケース等が考えられます。

相続人がいずれを選択するかは、空家を取得して利用する相続人がいるか否か、空家やその底地にどれだけの財産的価値があるのか、解体等にかかる費用がどのくらいかかるか等を検討して決められることが一般的です。

遺産分割をする時点ですでに長期にわたって空家になっているものについては、遺産分割をするために、空家となっている建物やその底地である土地の権利関係を調査して明確にする必要があります。また、相続人の一部が不在者であれば不在者財産管理人の選任を行う等の必要もあります。

空家である建物の時価評価は、固定資産税評価額を考慮して考えられる場合がありますが、実際に建物の状態が悪い場合には時価評価は実質的にゼロ又はマイナスとな

る場合も考えられます。その場合には、空家を解体して更地にするということもあり得ますので、空家を承継する場合の費用等も考慮して、遺産分割協議を行うこともあります。

2 「空家」の遺産分割のポイント

(1) 空家を取得する場合のリスク

「空家」とは、一般的には人の住んでいない家をいいますが、空家対策推進法においては、「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含みます。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定められています（空家対策推進法2①）。特定空家や管理不全空家等の「空家等」に関しては、Q&A編第3章第2「○建物」の該当箇所を参照してください。

空家は、老朽化による倒壊により民事上の損害賠償責任を負う可能性があったり、ごみの不法投棄により近隣住民に大きな迷惑をかけたり、犯罪行為への利用等の問題があります。また、不動産登記法上、空家であり誰も利用してなくても、相続後は一定期間内に登記変更手続を行わなければなりません。さらに、空家対策推進法上、自治体からの指導・勧告・命令・代執行の対象となりうる可能性もあります。対象物件が特定空家等に該当し、すでに行政から指導等を受けているような場合には、どのような対応をする必要があるかを検討し、その負担を考慮して、遺産分割を行う必要があります。

固定資産税等の住宅用地特例は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置で、固定資産税等が減額されるものです。適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、市区町村長から勧告を受けた特定空家・管理不全空家の敷地については、この住宅用地特例の適用対象から除外されます（地方税法349の3の2①）。そうなると、固定資産税額が大幅に値上がりすることがありますので、注意が必要です。

このように、空家の所有者になると、法令上、管理責任や登記義務等も負いますし、管理に費用がかかることもありますので、遺産分割においては、これらの負担も踏まえて検討することが必要です。

(2) 空家の活用

空家は、相続人が居住したり、事業等に用いて活用したりするだけでなく、地

域活性化のための地域交流施設として活用される場合もあります。また、自治体ごとの「空き家バンク」だけでなく、平成30年4月からは各自治体が把握・提供している空家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるようにするため、公募で募集した事業者が構築・運営した全国版「空き家・空き地バンク」が運用されており、これらも空家等の活用に寄与しています。

空家の活用には、建築基準法や都市計画法上等様々な制限がありますが、空家が活用できるように接道規制・用途規制の合理化、市街化調整区域内の用途変更の点等での配慮がされています。また、区町村やNPO・民間事業者等による空家の活用や除却（解体）に係る取組に対して、空き家対策総合支援事業補助金が交付される等の支援がありますので、自治体の窓口等で、自治体の助成等の取組や法令の特例等を確認することも円滑な分割につながる場合があると考えられます。

(3) 税金等

空家の最大の発生要因である相続のタイミングで、古い空住宅や敷地の有効活用を促して空家の発生の抑制を図るため、所得税法上、相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、令和9年12月31日までの間に売却し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産（空家）に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます（所税33、租特35、租特令20の3・23、租特規18の2）。なお、令和6年1月1日以後に行う譲渡で被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等を相続または遺贈により取得した相続人の数が3人以上である場合は2,000万円までとなります（租特35④）。誰も空家を利用しない場合には、譲渡所得税の控除を受けることを想定して換価分割をすることも選択肢の1つと考えられますが、要件を十分に確認する必要があります。

被相続人と同居していなかった配偶者以外の相続人が受ける小規模宅地等の特例（以下「家なき子特例」といいます。）を利用できる場合には、当該相続人が空家を取得することにより、相続税負担が軽減されることがあります。家なき子特例を利用するには、被相続人に配偶者や同居していた相続人が居らず、相続開始前の3年間一定の条件の持ち家に住んだことがなく、相続した宅地を相続開始から10か月間所有し続け、相続開始時に居住している建物を所有したことがないこと等が要件となります（租特69の4参照）が、同特例を利用する場合には要件を満たすか否かを税理士に相談する等、十分に確認しましょう。

検討類型

不動産の遺産分割方法は、現物分割、代償分割、換価分割、共有分割等、いくつかの方法があります（Q & A編第3章第2「〇不動産の遺産分割（総論）」参照）。

相続財産に空家がある場合には、上記のような点に留意し、遺産分割方法を検討しますが、本書では、以下の3つの類型について検討します。

なお、土地が借地の場合、借地上の空家の処分となり、借地権の処理の問題が生じますが、そちらについてはQ & A編第3章第2「〇不動産の遺産分割（借地権付建物）」も確認してください。

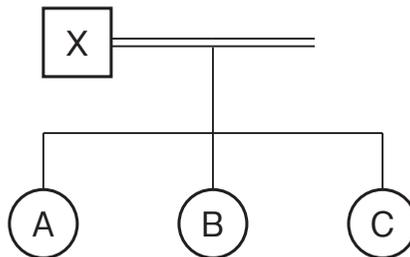
第1類型 相続人の1人が空家を取得（現物分割）する場合

第2類型 空家を換価分割する場合

第3類型 相続人が空家を共有取得し、更地にして土地を国庫に帰属させる場合

第1類型 相続人の1人が空家を取得（現物分割）する場合

被相続人	X
相続人	子A、子B及び子Cの3人
相続財産	不動産（土地、建物（空家））、預金、上場株式
遺言書	なし
その他の事情	相続開始時にすでに長年にわたって空家となっている建物であり、建物にも土地にも資産価値はない。今後の維持管理に費用を要する。売却も困難であるため、やむを得ず、Aが取得することとなった。



文 例

○遺産分割協議書(DL)

遺産分割協議書

被相続人X（令和○年○月○日死亡 本籍地 ○○県○○市○○町1-2-3）の相続財産について、共同相続人A、B及びCは、遺産分割協議の結果、以下のとおり分割することに合意する。

1 次の相続財産は、Aが取得する。

(1) 土地

所在 東京都○区○町○丁目

地番 ○番

地目 宅地

地積 ○○. ○m²

(2) 建物

所在 東京都○区○町○丁目○番地

家屋番号 ○番

構造 木造瓦葺二階建

種類 居宅

床面積 1階 ○○. ○m²

2階 ○○. ○m²

(3) 上記不動産内の動産

(4) ○○銀行○○支店 普通預金 口座番号○○ 口座名義 X

(5) ○○証券○○支店（X名義・口座番号○○○○）で保有していた○○株式会社普通株式3,000株を取得する。なお、相続開始前後を問わず未受領の配当金を含むものとする。

(6) 次項及び第3項の相続財産以外の一切の相続財産

2 相続人Bと相続人Cは、以下の預金を各2分の1ずつ取得する。

△△銀行○○支店 普通預金 口座番号○○ 口座名義 X

3 A、B及びCは、不動産、預金、上場株式の相続手続きが速やかに行われるよう相互に協力するものとする。

以上のとおり相続人全員による遺産分割協議が成立したことを証するため、本協議書を3通作成し各自が署名押印の上、各自1通ずつ所持する。

令和〇年〇月〇日

住所	東京都〇区〇町〇丁目〇番	
	相続人 A	実印
住所	東京都〇区〇町〇丁目〇番	
	相続人 B	実印
住所	東京都〇区〇町〇丁目〇番	
	相続人 C	実印

<作成上のポイント>

- ① 長期にわたり放置されている空家は、相続人の全員が空家の取得を希望しない場合も考えられます。相続人全員が取得を希望しなくても、売却もすぐにはできないような場合や、何らかの空家の活用を時間をかけて検討したい場合には、相続人が空家を取得し、少なくとも当面の間は保有することとなります。そのような場合には、空家を取得する相続人が保有するための費用を負担することとなりますので、その負担分を考慮して、預金を多く配分することも考えられます（第1項(4)(5)）。

他の相続人に、別途管理費等の負担を求めることも考えられますが、その場合には贈与税がかかるため注意が必要です。

- ② 建物内部にある動産は建物を取得する相続人が取得することとするのが合理的です（第1項(3)）。
- ③ 証券会社等の口座で保有している上場株式は、証券会社や口座番号も併せて記載すると、証券会社での承継手続きがスムーズです。また、未受領の配当金を証券会社等から受領するに当たっては遺産分割協議書に明確に記載しておく必要があります（第1項(5)）。上場株式の遺産分割協議書については、協議書編第5章第1「〇上場株式を現物分割する協議書」を参照してください。
- ④ 不動産の名義変更、預貯金の相続払戻し手続、株式の承継等については、取得する相続人が単独で手続を行うことができることも多いですが、他の相続人に何らかの協力をしてもらうことも想定されますので、遺産分割協議書に手続協力条項を入れておくことも有用です（第3項）。

承継手続

- 1 遺産分割協議によって、相続財産である不動産を相続人が単独で相続することとなった場合には、単独所有の相続登記をします。この場合の登記申請は、遺産分割協議書を添付する等して、単独所有することとなった相続人が単独で申請することができます（不登63②）（協議書編第5章第1「○相続登記未了（被相続人名義のまま）の不動産を現物分割する協議書」参照）。
- 2 証券会社における株式の名義変更手続では、当該証券会社所定の名義変更依頼書や戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）若しくは法定相続情報一覧図の写し、遺産分割協議書と印鑑登録証明書等が必要となるのが一般的です。また、取得する相続人が証券会社に口座を有する必要があり、口座を有していなければ、新たに口座を開設する必要があります。詳細は、協議書編第5章第1「○上場株式を現物分割する協議書」を参照してください。
- 3 預貯金の相続払戻手続では、遺産分割協議書と印鑑登録証明書のほか、金融機関所定の依頼書、法定相続人を証明する戸籍又は法定相続情報等が必要となるのが一般的です。金融機関によって書類や手続が異なりますので、事前に確認する必要があります。