Q＆A　収益不動産の相続をめぐる法律と税務ーアパート・テナントビル・駐車場などー

内容見本（A5判縮小）

16　いわゆるタワマン裁判の最高裁判決を受けての留意事項は

Q　父は、10年前、相続税節税のためにタワーマンションの1室を購入し、賃貸をしています。ところで、令和4年4月19日、「タワマン節税裁判」でタワーマンション所有者にとって不利な判決があったと聞きました。どのような判決内容で、今後、タワーマンションを利用した相続税の節税における注意点はありますか。

A　財産評価基本通達により評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、財産の価額を、当該評価を上回る価額によるものとしても平等原則に違反するものではないと判示されました。

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した居住用の区分所有財産については、「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」により評価を行うことになることに注意が必要です。

解　説

1　最高裁令和4年4月19日判決（判時2533・8）について

この判決の事案を簡単にまとめると、以下のようになります。

［事案（事件）の概要］

被相続人は、他界する約3年前に、甲不動産（タワーマンション）を代金8億3,700万円、乙不動産（タワーマンション）を代金5億5,000万

47　収益不動産を共有して賃料収入を得る場合の遺産分割協議はどうすればよいか

Q　亡くなった父は、賃貸用の戸建て住宅を所有していました。

相続人は私と母だけなのですが、遺産分割では2分の1ずつ共有にしたいと考えています。この場合、遺産分割協議書には、どのような内容を盛り込めばよいのでしょうか。

A　遺産の具体的な分割方法には、現物分割、代償分割、換価分割、共有分割があり、遺産分割協議においては、当事者の合意により、いずれの分割方法も採用することができます。

また、収益不動産を共有分割する場合、遺産分割協議書には、①取得する持分割合はもちろんのこと、②共有物にする収益不動産をどのように使用、管理、変更するのか、③収益不動産から生じる収入をどのように分配するのか、④管理費用、固定資産税・都市計画税をどのように分担するのか等を記載するのが望ましいです。

解　説

1　遺産分割協議における遺産分割の方法

遺産の具体的な分割方法には、現物分割（個々の遺産の形状や性質を変更することなく分割すること）、代償分割（ある共同相続人に法定

58　駐車場（土地）について信託契約があり、受益者である被相続人の死亡により、ある相続人が受益権を取得した場合、遺留分侵害額請求はできるか

Q　貸駐車場の土地について、亡き父を委託者、信託会社を受託者、亡き父を受益者（ただし、父が死亡した時には兄が受益者となる定めあり）とする信託契約がありました。唯一の遺産ともいうべきものは、この土地しかありません。

①　兄が受益権を取得したことで、私の遺留分を侵害していることになりますか。

②　遺留分の算定はどのように行うべきでしょうか。

A　①　兄が取得した受益権は、遺留分を算定するための財産となり、兄による受益権の取得は、弟の遺留分を侵害したことになります。

②　遺留分の算定は、信託における信託財産の価額又は受益権の価額によって行うことになりますが、確立した実務はありません。

解　説

1　遺言代用信託とは

遺言代用信託とは、委託者の死亡により受益権等を取得する旨の定めがある信託をいい、典型的には、委託者が財産を信託して、委託者生存中は委託者自身を受益者とし、委託者死亡後は委託者の配偶者や子などを受益者とすることによって、自己の死亡後における財産の分

務はありません。

設問の場合には、委託者である父の財産は駐車場のみで、第2次受益者は兄のみとされるので、仮に、兄が、この信託の唯一の帰属権利者に指定されていて、適宜の時期に信託を終了できるというのであれば、信託財産の価格＝受益権の価格と考え、駐車場の価格を基に遺留分の算定を行うことができます。

アドバイス

○遺留分侵害額請求の効果

前掲の東京地裁平成30年9月12日判決は、遺留分減殺請求制度のときのもので、前述の受益権説に立ちつつ、現物精算ができないことを背景として、「遺留分制度を潜脱する意図で信託制度を利用したものであって、公序良俗に反して（収益をあげることが予定されていない不動産の信託譲渡行為は）無効である」と判示しました。

しかし、現行の遺留分侵害額請求制度の下では、権利行使により生ずる権利が金銭債権化されたため（Q55参照）、結論は変わる可能性があります。

信託財産説に立った場合には受託者が、受益権説に立った場合には受益者が、それぞれ、遺留分侵害額請求に対応することになります。このうち、受益権説に立った場合には、相続人である受益者は、（現物財産でなく）換価可能性の乏しい受益権しか取得していないため、遺留分侵害額請求に対応する金銭をどのように捻出するかが課題となります。

詳細はコチラ!

Q&A

収益不動産の相続をめぐる法律と税務

―アパート・テナントビル・駐車場など―

共編　井川　憲太郎（弁護士）
枝吉　経（弁護士・税理士）
大塚　康貴（弁護士）
棚橋　桂介（弁護士）

増加する収益不動産の相続に対応！

◆調査・評価、債務処理、物件・賃料管理、遺産分割、「負」動産化など、収益不動産の相続に関わる問題を取り上げています。

◆弁護士、税理士、不動産鑑定士、司法書士、不動産デベロッパーの法務担当者がそれぞれの知見と視点により解説しています。

A5判・総頁 272 頁
定価 4,510 円（本体 4,100 円）送料 410 円
ISBN978-4-7882-9274-1

0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）
WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!
〈電子版〉
定価 4,070円（本体 3,700円）
パソコン　スマートフォン　タブレット で閲覧いただけます。
「新日本法規アプリ」での閲覧は、iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playよりアプリ（無償）をインストールし、電子書籍をダウンロードしてご利用ください。
ブラウザでの閲覧は、ストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

新日本法規出版株式会社
本　　社
総轄本部　〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号　　東京本社　〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
(2023.11)51003081
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献　新日本法規出版

掲載内容

総論　収益不動産と相続について

1　はじめに
2　収益不動産の相続問題の特徴
3　相続税の仕組み

第１章　調査・評価をめぐる問題

第１　調査

1　遺産である収益不動産について調査すべき事項は
2　サブリース物件がある場合の調査事項は
3　任意組合型の不動産小口化商品に出資していた被相続人が死亡したときの法律関係等は
4　ＲＥＩＴ（不動産投資信託）に出資していた被相続人が死亡したときの法律関係等は
5　被相続人が収益不動産について民事信託契約を締結していた場合に調査すべき事項は

第２　評価

6　収益不動産の評価にはどのような方法があるか
7　不動産評価資料として路線価や不動産業者の査定書を利用する場合の留意点は
8　担保付きの不動産の評価から被担保債権の額を控除することができるか
9　不動産鑑定の費用は誰がどのような割合で負担すればよいか
10　マンション・アパートやテナントビルの鑑定前に不動産鑑定士に伝えておくべき事項は
11　収益不動産の資産管理会社の株式はどのように評価すればよいか
12　被相続人が収益不動産（ビル）の共有持分のみを有していた場合の評価はどのようにするのか
13　被相続人所有の土地上に、被相続人と１人の相続人とが賃貸アパートを共有していた場合における土地使用借権の評価は
14　生前、賃貸アパートを１人の相続人に対して贈与していた場合の特別受益の評価に当たっての留意事項は
15　配偶者居住権はどのように評価すべきか
16　いわゆるタワマン裁判の最高裁判決を受けての留意事項は

第2章　債務処理をめぐる問題

17　収益不動産に関する債務にはどのようなものがあるか
18　敷金返還債務は相続により分割承継されるか
19　テナントからテナントビルを相続しなかった相続人に敷金の返還請求があった場合、その相続人に返還義務があるか
20　テナントから預かっている保証金の取扱いについての留意点は
21　物件を管理する相続人に協力を得られない場合に、建設協力金はどのように調査するか
22　収益不動産を購入するためのローンはどのように取り扱うべきか
23　遺言で債務をある相続人が負担することになっていたが、他の相続人が法定相続分相当額を弁済した場合、求償できるのか
24　債権者兼抵当権者が所在不明の場合の対応は
25　限定承認の申述受理申立てをする場合の留意事項は
26　準確定申告における不動産所得の必要経費の取扱いは

第3章　物件・賃料の管理をめぐる問題

第１　賃借人・物件の管理

27　賃貸人が相続人に変わることについて、賃借人の同意や再契約が必要か
28　遺産分割までの間に賃貸借契約の更新・解除や賃料の変更を行う場合はどのようにすればよいか
29　賃料を滞納している賃借人に対し各相続人が支払請求や契約解除をできるか
30　相続人で賃貸物件の管理や賃料の収受ができない場合はどうすればよいか
31　相続開始後に賃貸マンションに修繕の必要が生じたり、固定資産税や立退料の負担が必要になったりした場合の対応は
32　相続したアパートを他の相続人に無断で第三者に賃貸している相続人がいる場合の対応は
33　相続したアパートの１室を他の相続人が使用している場合の対応は
34　相続人の１人が所在不明である場合の管理はどうすべきか
35　遺産である農地を管理するに当たっての留意点や管理できない場合の対応は
36　遺産である山林を管理するに当たっての留意点や管理できない場合の対応は

第２　賃料収入の取扱い

37　相続開始から遺産分割までの間の賃料のほか、共益費、礼金、更新料、権利金等の名目での入金も遺産分割に含めることができるか
38　家賃の振込口座を他の相続人に無断で変更することができるか
39　賃料収入を独占している相続人への対応方法は
40　賃料収入を独占している相続人がいる場合、他の相続人は申告義務を負うか
41　相続開始前から賃料を滞納している賃借人への対応は
42　収益不動産を相続人の１人に相続させる遺言がある場合、遺産分割が完了するまでの間に他の相続人が法定相続分の賃料債権を請求することができるか
43　全ての財産を相続させる旨の遺言書に基づき未払賃料を仮差押えできる範囲は
44　相続放棄を予定している場合、賃料の収受や滞納者への支払請求はどうすればよいか
45　賃料が被相続人名義の預金口座に入金されている場合、この賃料は遺産分割の対象になるか
46　相続により収益不動産を取得した場合の所得税と消費税の取扱いは

第4章　遺産分割をめぐる問題

47　収益不動産を共有して賃料収入を得る場合の遺産分割協議はどうすればよいか
48　賃貸アパート購入のためのローンをアパートを取得する相続人が全て承継し、他の相続人は債務を負担しないように遺産分割する場合の留意点は
49　いつのタイミングで遺産分割の調停・審判の申立てをすればよいか
50　調停に出席しない相続人がいる場合に賃料収入を遺産分割の対象とするにはどうすればよいか
51　賃貸マンションの管理費用を遺産分割の対象とする場合の留意点は
52　１棟しかない賃貸アパートを相続人２人で平等に分割したい場合、どうすればよいか
53　被相続人が生前に相続人にアパート経営のための敷地を使用させていた場合に、使用貸借権に加えて賃料相当額が特別受益となるか
54　生前、被相続人のアパート管理を引き受けていた相続人が寄与分を主張するための留意点は
55　遺産に収益不動産が含まれる相続で遺留分侵害額請求をする場合の留意点は
56　被相続人の生前に収益不動産が長男の会社に廉価で売却されている場合、他の相続人の遺留分はどのように算定するべきか
57　相続時点の遺留分侵害額に加え、相続時点からの賃料収入も考慮に入れて遺留分侵害割合を計算することができるか
58　駐車場（土地）について信託契約があり、受益者である被相続人の死亡により、ある相続人が受益権を取得した場合、遺留分侵害額請求はできるか
59　賃貸物件を「相続させる」旨の遺言の執行はどのように行うか
60　被相続人とある相続人が連帯してアパート建設のために借入れをしている場合、その連帯債務は遺産分割調停・審判でどのように取り扱われるか
61　被相続人（日本国籍）が海外で収益不動産を有していた場合、遺産分割ではどのような点に留意すべきか
62　被相続人（外国籍）が日本で収益不動産を有していた場合、遺産分割ではどのような点に留意すべきか

第5章　「負」動産化した物件をめぐる問題

63　老朽化した賃貸アパートを相続する場合の留意点は
64　老朽化した賃貸アパートを取り壊したいときはどうすればよいか
65　相続した物件のサブリース契約を解除したいときはどうすればよいか
66　賃貸アパートで賃借人が死亡した場合、賃貸人は死亡した賃借人の相続人に対してどのような請求ができるか
67　共有している不動産について、１人の共有者が死亡し、相続人も特別縁故者もいない場合、その持分はどうなるのか
68　遺産であるビルを民泊施設に転用するためにはどうするのか
69　持て余して駐車場にされていた土地の評価はどのようになるのか

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。