

HARMONY

2020.7
vol.89
SUMMER

特集

安心して資産を引き継ぐために 「相続対策」はじめての一步

賃貸経営アラカルト

不動産オーナーの節税対策が大きく変わる？

「2020年度 税制改正」の影響

特別企画

夏も健康に楽しく過ごすために! おうち時間で免疫力UPを

賃貸トラブル法律講座

「法定相続分」の基礎知識



HARMONY

ハーモニー Vol.89 SUMMER
通巻：89号 発行：2020年7月15日

(一財)住宅改良開発公社

賃貸住宅経営相談センターのご案内

<http://www.kairyokousya.or.jp/>
ホームページ上のみで、お電話での相談は受け付けておりません。

弊公社のホームページに賃貸住宅経営相談センター(相談コーナー)を開設しております。専門相談員が賃貸住宅経営に関するご相談に無料で応じておりますので、是非ご利用ください。



相談例01
空き家が
なかなか
埋まりません
が、いい方法
はありますか?

相談例02
経費が
かさんで大変
です、経費削減
のいい方法
はありますか?

相談例03
ペット対応
するときの
注意点は
何でしょうか?

相談例04
適切な
アパートロー
ンを
選ぶポイント
を教えてください。

住宅金融支援機構の賃貸住宅融資制度のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構は、賃貸住宅融資事業として「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資」、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」及び「まちづくり融資(長期建設資金)」等を実施しております。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページ(<http://www.jhf.go.jp>)をご覧ください。

融資制度の概要

◆子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の建設または当該賃貸住宅の改良に必要な資金に対する融資

◆サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

平成23年10月20日から施行された改正後の高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅の改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金に対する融資

◆まちづくり融資(長期建設資金)

住宅市街地の防災性の向上等を図るため、一定の地域・事業・建築物要件に該当する事業に必要な資金に対する融資

発行人

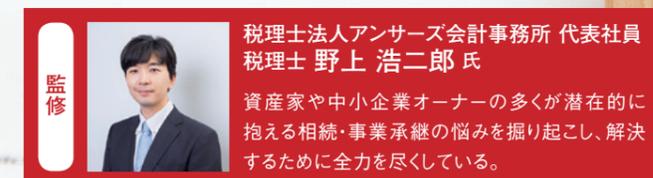
一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
国際中正会館ビル3F ☎03-3237-7411(代表)
<http://www.kairyokousya.or.jp/>

企画・制作

株式会社 ジェイ・ケイ企画
〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1
☎03-3237-7515

特集 安心して資産を引き継ぐために 「相続対策」の「はじめの一歩」

「相続対策なんて大げさな」と思っていませんか。いざ相続が発生したときに、「えっ、そんなことが必要な?」「相続税ってこんなにかかるの?」と慌てないために、相続対策の基本と考え方を知って必要な対策を立てておきましょう。



「相続対策」って何? 起きてから考えたらダメなの?

相続は、人が亡くなった瞬間に、特別な手続きもなしに始まってしまいます。死亡の日＝相続開始です。そして、相続開始から10カ月以内に、相続税の申告をして納税しなければなりません。特例を使っても納税額がゼロになる場合も申告は必要です。「四十九日」が終わるまでは何も手に着かないとすれば、実質的には8カ月あまりの間に、下図のようなさまざまな手続きをしなければならぬのです。相続税の申告が済んだら、ほとんど手の打ちようがないと考えたほうがいいでしょう。

相続税には「相続開始前3年以内の贈与は課税価格に持ち戻される」など3年を縛りとする条項が多いです。このことを考慮しながら、余裕のあるうちに相続対策を始めることが大切です。

相続の対象は、不動産や金融資産などの目に見える遺産だけではありません。借入金などの債務や保証人などの義務も含まれます。

財産目録を作成し、相続対策のゴールを想定

具体的な対策に入る前の準備が2つあります。1つは、すべての財産を洗い出して財産目録を作り、遺産総額を割り出すことです。ここで注意したいのは、不動産の場合は、市場で売買される実勢価格(＝時価)と相続税評価額が異なること。公平な分割には時価で考え、相続税の計算には評価額を使います。正確に計算するには、専門家

相続対策スタート

- STEP1** 不動産や金融資産などの相続財産を調べ「財産目録」を作る
- STEP2** いつまでに、誰に・どのように財産を残すか、ゴールと方針を決める
- STEP3** 分割・納税・節税の3本柱を基本に相続対策を行う(計画・実行)

相続対策の3本柱とは

分割対策

相続人同士がもめないために

スムーズな引き継ぎのために、あらかじめ財産の分け方を決めておく。親子で意思を共有しておくが良い。

節税対策

納税額を適切に抑える

贈与や財産の組み換えを行い、課税価格を減らすことが節税につながる。リスク回避も加味した対策をしよう。

納税資金対策

現金納付で困らない

相続税は現金一括納付が基本。どのくらいの納税額になるかを試算し、資金を準備しておくことも忘れずに。

1回対策して終わりではない!

定期的な相続対策の見直しも

決めた対策を正しく実行できるよう管理の仕組みを作っておくのがおすすめ。定期的に見直しも行う。

■相続税の基礎控除 3000万円+(600万円×法定相続人の数)

相続順位	法定相続人	法定相続分
第1順位	配偶者と本人の実の子(直系卑属)	配偶者1/2 子1/2
第2順位	配偶者と実の親・祖父母(直系尊属)	配偶者2/3 親等1/3
第3順位	配偶者と兄弟姉妹	配偶者3/4 兄弟姉妹1/4

※「実の～」は血縁関係にあることを意味する

に相談したほうがいいでしょう。2つ目は、法定相続人の把握です。相続人の資格、相続の順番、相続割合は法律で定められています。この法則と異なる分割もできますが、法定相続人の人数は相続税の基礎控除額と関係しますので覚えておきましょう。財産と相続人もなくなりリスト化できたら、相続対策の基本方針を決めます。財産の規模を守りたいのか、賃貸経営を続けてほしいのか、目指すゴールを描き、そこに至るまでのプロセスを想定してスケジュールを作りましょう。

相続発生後のスケジュール

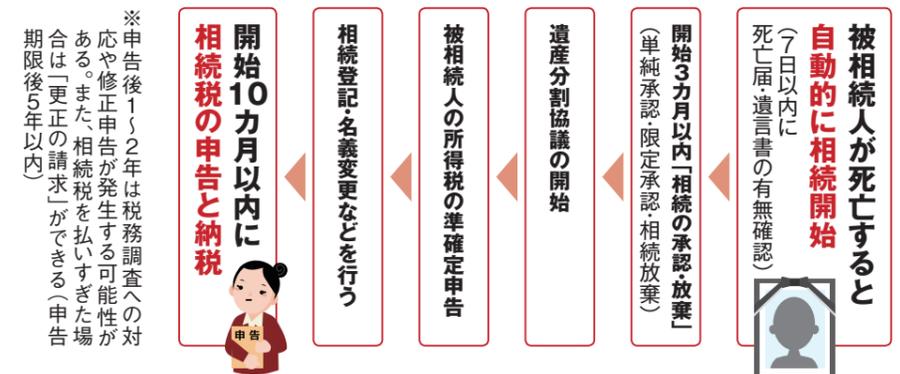


表1. 各種贈与の特例

特例・軽減措置	非課税枠の上限
住宅取得等資金贈与の特例 受贈者の居住用不動産の新築・取得または増改築のための金銭	1500万円
教育資金一括贈与の特例 30歳未満の子や孫が教育資金に充てるための金銭	1500万円
結婚・子育て資金一括贈与の特例 20歳以上50歳未満の子や孫が結婚・子育て資金に充てるための金銭	1000万円
夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除 婚姻関係が20年以上経過した夫婦間で居住用不動産または新築・取得するための金銭	2000万円

※制度および上限額は2020年4月時点のもの

対象になる財産を減らすこと。2つめは、相続税の計算上の評価額を下げることです。

1つ目の方法として有効なのが「生前贈与」です。贈与税は高い累進税率で知られているため、安易に贈与するのは危険ですが、税法上で認められたしくみを活用して節税することもできます。110万円の基礎控除を使って時間をかけて

相続税は、現金一括納付が原則です。相続人それぞれが受け継いだ財産の額に応じて支払います。現金で支払えない特段の事情がある場合は、「延納」や「物納」という方法も用意されていますが、どちらも要件が厳しく、認められるハードルは高いです。

納税資金が乏しい場合は、生命保険も有効です。例えば、親（被相続人）が契約者、子（相続人）

【納税資金対策】現金が原則 生命保険の活用も検討

「共有は紛争の母」といわれるように、極力避けたい状態です。財産をスムーズに分けるのに有効なのが「遺言」です。下記コラムのような種類があります。それ

を受取人にする、生命保険金は「みなし相続財産」として相続税の計算に含むこととなります。その際「500万円×法定相続人の数」の非課税枠があるため、法定相続人が3人なら1500万円までは相続税がかからず保険金を受け取ることができます。

節税対策のポイントは2つあります。1つは、次世代へ引き継ぐ財産を守りながら、相続税の課税対象になる財産を減らすこと。2つめは、相続税の計算上の評価額を下げることです。

【節税対策】財産を守りつつ 評価額を減らす方法

贈与する方法と、一度に多額の資金を移転できる特例を活用する方法（表1参照）です。

2つ目の評価額を下げる対策は、財産の種類や用途によって、時価と税務上の評価額のギャップが大きくなることを活用した方法です。たとえば現金は、預貯金などの額面がそのまま時価で、イコール評価額となります。これに対して不動産は、マーケットで取引される時価より評価額が低くなるのが一般的です（地域や種類によって逆転することもあります）。そのため、現金で不動産を購入すると、時価はそのままでも評価額だけを低くすることができるといえます。

たとえば、何も建っていない土地の評価額は、時価の7〜8割くらいといわれます。そこに賃貸住宅を建てると「貸家建付地」という扱いになり、さらに2割前後低くなります。建物のほうは、自宅の場合で、評価額は実際にかかった建築費の5〜6割。賃貸住宅なら、さらに評価額が3割下がりまます。結果として、相続税も減らせるのです。その場合に注意した

まとめ

- 相続開始から10カ月以内という短期間に申告納税が必要なため、**事前の対策が重要**。
- 財産と相続人をリスト化、家族で**コミュニケーションを取りながらプラン**を立てる。
- 相続対策は「分割」から入り、「納税資金」や「節税」を加えた**3つの軸**で考える。
- 対策の効果を保つために、財産の運用・管理を心掛け、**定期的な見直し**を怠らない。

Column コラム

■自筆証書遺言の方式

1. 遺言書

① 全て自筆で書く（筆記用具、用紙は問わない）。

② 法的拘束力はないが、付言として、遺産分割方法の意図や、家族へのメッセージ、葬式の方法などを記載して残してもよい。

③ 日付は、遺言書を書いた日を正しく記載。
●月吉日などはNG。

④ 署名は実名フルネームで。

⑤ 押印は、拇印でも可だが実印が望ましい。

① 財産のリストは、パソコンで作成したものをプリントアウトすることも可。

② 必ず自筆で署名し押印。別紙が複数ページにわたる場合は、全てのページに署名・押印。

2. 財産目録

種類	所在地	面積
敷地	東京都中央区1-2-3	0000㎡
建物	東京都中央区1-2-3-45	0000㎡
建物	東京都中央区9-7	0000㎡
建物	東京都中央区9-7-65	0000㎡
預貯金	〇〇銀行〇〇支店	123456789
債権	〇〇株式会社	987654321

★2020年7月10日から、法務局で遺言書保管がスタート
本人が法務局で申請を行うことで、法務局が原本の保管および管理をしてくれるようになります。保管されている遺言書については家庭裁判所での検認は不要です。

■遺言書の主な種類

種類	内容	メリット	デメリット
自筆証書遺言	全文、日付、氏名を本人の自書で行い押印する（※1）	●費用なし。紙とペンと印鑑があれば作成可能 ●遺言の内容を秘密にできる ●内容の書き換えも容易	●紛失、未発見、隠匿、改ざんのおそれ（※2） ●法的に無効になるおそれ ●家庭裁判所での検認が必要（※2）
公正証書遺言	証人の立ち会いの下、公証人が筆記し公証役場に保管	●紛失・改ざんのおそれがない ●有効な遺言書を確実に残せる ●家庭裁判所での検認が不要	●費用がかかる。公証役場の手数料は財産価額で変わる ●証人2名が必要 ●遺言の内容を公証人に知られる（※3）

※1. 2019年1月13日以降、形式が簡素化、財産目録は自書以外もOK
※2. 2020年7月10日から、法務局の保管制度開始、検認不要
※3. 内容を知らせない秘密証書遺言もある

【分割対策】遺言を活用し 財産に応じた分割案を

分割対策というのは、どの財産を、誰に、どんな割合で、どのように分けるかを決めることです。もし、親が財産の分け方について何も決めないまま亡くなってしまうと、法的には、自動的に法定相続分に応じた共有になります。たとえば、財産のうち不動産が自宅とアパート1棟で、相続人が配偶者と子ども2人の合計3人だったとしましょう。2つの不動産を物理的に3人で均等に分けることはできませんから、共有持ち分を相続する形になります。そうすると、建物が劣化して大規模修繕や建て替えが必要になっても、全員の見解が一致しないと何も手が付けられません。子どもが亡くなれば、さらに孫に持ち分が分散して権利関係が複雑化してしまいます。「共有は紛争の母」といわれるように、極力避けたい状態です。財産をスムーズに分けるのに有効なのが「遺言」です。下記コラムのような種類があります。それ

その特徴を理解した上で、親の最後の意思表示として作っておくことをおすすめします。相続人の間で不公平にならないように、具体的な財産の配分を記述することが肝心です。遺言がない場合は、相続人全員で話し合う「遺産分割協議」があります。それでも決まらない場合に家庭裁判所に「調停」を申し立てることになります。

実際に、財産を分ける手法は3つあります。財産をそのままの状態に分ける「現物分割」。分割しにくい不動産等を売却して現金にした上で分ける「換価分割」。そして、相続人の誰かが不動産等の現物を引き継ぎ、その代りに他の相続人に相当分の金銭を支払う「代償分割」です。なお、民法改正で新たに登場した「配偶者居住権」を活用する方法もあります。

分割しやすいように組み合わせる場合、不動産なら、建て替え、買い換えなど、さまざまな方法があります。現在の財産が分割しにくい状態にある場合は、こうした手法をうまく組み合わせた分割案を作成しましょう。

不動産オーナーの節税対策が大きく変わる？ 「2020年度税制改正」の影響

今回の税制改正は、メディアではあまり注目されませんでした。しかし不動産オーナーにとっては、節税が難しくなる重要な内容が含まれています。税理士 渡邊先生に詳しく解説してもらいましょう。

専門家
に聞きました

渡邊浩滋総合事務所
代表
大家さん専門税理士
渡邊 浩滋氏

税理士、司法書士、宅地建物取引士。税理士試験合格後、実家の大家業を引き継ぎ、危機的な経営状態の改善に成功。セミナー・著書多数。

消費税の還付対策は終了 税率のアップ分が負担増

不動産オーナーや富裕層の間で、節税になると話題になっていた方法が2つありました。1つは「消費税の還付対策」。2つ目は「海外中古不動産を活用した対策」です。今回の改正でどちらも利用できなくなりました。1つ目の消費税から解説しましょう。

賃料に対する消費税は、住宅用は非課税、それ以外のオフィスや店舗・駐車場などは課税が原則です。そして図1のように、住宅以外の賃料収入（課税売上）がある場合は、仕入れにかかる消費税を差し引いたうえで、マイナスが出

ると還付を受けられます。賃貸住宅の家賃は非課税のため、建築費など、仕入れにかかった消費税額の控除は原則としてできません。しかし、一時的に別の事業による課税売上を作り出して、賃貸住宅を取得した時にかかる消費税を還付してもらうというのが「消費税

図1

●消費税のキホン

売りに上げる消費	仕入れに係る消費税	納税
+	-	還付

●これまでの消費税還付の仕組み

売上が非課税の家賃のみの場合は還付できないため、自動販売機や金売買などを通じて、課税売上げを作り、還付を受けていた。

の還付対策」です。数百万円単位の還付が受けられました。この方法については、税金を免れる行為とみなされて、一定の条件の下に規制が強化されてきました。そのたびに「法律の網の目」を縫うような対策が編み出されては、また規制されるという

★改正のポイント①

- 居住用賃貸建物は「仕入れ税額控除」自体が不可能に。
- 2020年10月1日以降に引き渡しを受けたものから適用。ただし、2020年3月31日までの請負契約なら、同10月1日以降の引き渡しでも還付は可能。



海外中古不動産を使った 所得税の節税が不可能に

2つ目は、築年の古い海外不動産を活用した方法です。同じ金額で購入した賃貸住宅でも、海外不動産は日本の不動産よりも減価償

却費を多く計上でき、経理上の赤字を大きくできることがポイントです（仕組みは図2参照）。

日本に住む不動産オーナーの場合、海外に持っている賃貸住宅の収入についても、日本の税制が適用されます。そこで、海外不動産で大きな赤字を作り、それを国内のプラスの所得から差し引くことによって、トータルの課税所得が減るために、大幅な節税効果が得られました。

ところが今回の改正で、この方法も完全に道を絶たれました。海外中古不動産の減価償却で生じた赤字は、国内の所得から差し引くことができなくなりました。

この条項は、新たに購入した海外不動産だけでなく、すでに購入

して運用している海外不動産も対象になることに注意してください。節税目的で海外の中古不動産を持っている場合は、価格が下がらないうちに、早めに売却したほうがいいかもしれません。5年超の長期保有をした後なら、売却益に対する譲渡税は約20%という低い税率で済みます。

また、これは個人を対象にした規制なので、法人には適用されません。そのため、すでに所有している海外不動産を、オーナー自身の経営する資産管理法人などに売却することで、規制を回避することはできます。とはいえ、この節税対策が効果を持つのは、国内の個人所得に対する所得税の累進税率が非常に高いからでもあります。

★改正のポイント②

- 国内所得と海外中古不動産のマイナス所得の損益通算は不可に。
- 「海外中古不動産で赤字が出た場合、その損失金額のうち減価償却費に相当する部分は生じなかったものとみなす」
- 2021年分の所得から適用（既に所有している建物も対象）。
- 対象は個人オーナーのみ（法人所有は対象外）。

図2

●海外中古不動産を活用した節税の仕組み

海外の中古不動産は、価格に占める建物比率が8~9割と非常に高い。日本の法定耐用年数を超えた築古物件も多く、木造なら4年で償却できるため、高い減価償却費の計上が可能。

例) 建物価格4000万円 → 年間1000万円の減価償却。家賃収入200万円とすると不動産所得の赤字が800万円。国内所得の適用税率が50%なら年400万円の節税。

図3

○その他の改正項目

- 低未利用土地等を売却した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設（建物を含めた金額が500万円以下、2020年7月1日から2022年12月31日までの譲渡の場合、100万円控除）
- 延長項目（延長期間）
- 少額減価償却資産の特例（2年）
- 交際費の損金不算入制度（2年）
- 10年超保有の事業用資産の買い替え特例（3年）

○2018年度税制改正で決まり、2020年分の所得税から適用される主な項目

- 給与所得控除、公的年金等控除の縮小
- 基礎控除の一律10万円引き上げ、高所得者は段階的に引き下げ

赤字を増やして課税所得を減らすことで、適用税率を下げられることがポイントです。そもそも法人は、所得の高さで税率が大きく変わらないうえ、節税としてのメリットは小さいといえるでしょう。

特例はほぼ延長。以前の改正項目が今年から適用に

今回の税制改正で創設された制度もあります。売却したときの譲渡税を抑えられる「低未利用地等の100万円特別控除」です。建物を含めた物件価格が500万円以下になるような地方都市で、空

き地や空き家のまま放置されている不動産の売却を促して活用する地域活性化が目的といわれます。この条件に合わない不動産を持つオーナーには関係は薄いでしょう。その他、不動産に関わる改正としては、適用期間が限られていた特例の期限延長がほとんどです。

今回の改正ではありませんが、以前の改正で2020年度から実行される項目があることにも注意してください（図3参照）。毎年のように変わるこうした税制の内容を知った上で、必要な対策を打っておきましょう。

オーナーお悩み相談室

家賃収入の増減は、安定した賃貸経営において非常に重要なポイントです。特に家賃の減額は、経営状況に直接に影響する重要事項です。サブリース会社や入居者から家賃の減額を請求された場合の、基本的な対応手順を紹介いたします。



賃貸住宅経営相談センター
相談員
日山 秀治氏

賃貸住宅業界で40年間にわたり施工や管理などの実務に携わる。現場を知り尽くした経験から、実践に役立つアドバイスを無料で行っている。

「家賃の減額・増額請求」は法律で認められた権利

一括借り上げのサブリース会社や入居者など、物件を直接貸している賃借人からの家賃の減額請求は、「借地借家法・32条「借賃増減請求権」」でその権利が認められています。そのため、オーナーは請求に対して真摯に対応する必要があります。

もし減額請求をされたら客観的な情報を集め協議を

ただ、やみくもに減額請求をのむ必要はありません。今回は減額・増額請求の法的根拠となる「借賃増減請求権」の内容を理解するために、ポイントを整理します。借地借家法では、土地建物価格

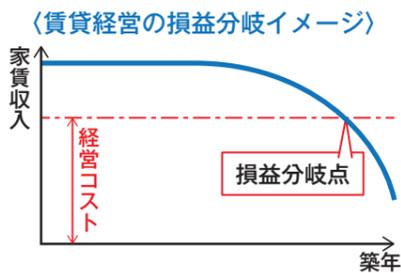
や経済事情の変動により、近傍の類似物件の賃料と比較し不相当になった時に「契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃額の増減を請求することができる」と規定されており、契約期間中でも家賃の増減請求ができると考えられています。

減額請求があった場合に、減額賃料が適正か判断するために、オーナー自身が近くの類似物件の賃料情報など客観的な資料を集め、協議のぞむことが大切です。なお、オーナーからの増減請求も同法32条により認められています。また、確定した減額・増額請求は、減額・増額を申し入れた時点で遡り清算が行われます。

日頃から家賃に見合った価値を提供することが重要

家賃の減額請求は、あくまで適正な範囲で認められるものです。言い換えれば、オーナーが物件の状況や周辺の賃料相場を踏まえ、適切な家賃向上策や家賃改定などを行って防げる事も多くあります。賃貸経営においては、物件の築年経過による賃料減は必ず起こります。オーナーには、経営コスト以上の減額にならないよう損益分岐点を常に意識し、余裕を持って対策を講じておくことをおすすめします。

また、一部のオーナーから「長期サブリース契約で、全て任せているので関係ない」との声を耳にします。ただサブリース会社は、賃貸



繰り上げ返済によるローン返済額の軽減やリノベーションによる家賃収入のアップなどを計画的に行い、収入が損益分岐点を割り込まないよう余裕を保つことが大切です。

経営の代行者ではありません。あくまで一括で借り上げている賃借人で、入居者の家賃から利益を確保する必要があります。経営者であるオーナーは、当該物件の月次明細書や報告書を読み入居状況や実際の家賃などから、適正に事業が行っているかを把握しておくことも大切です。

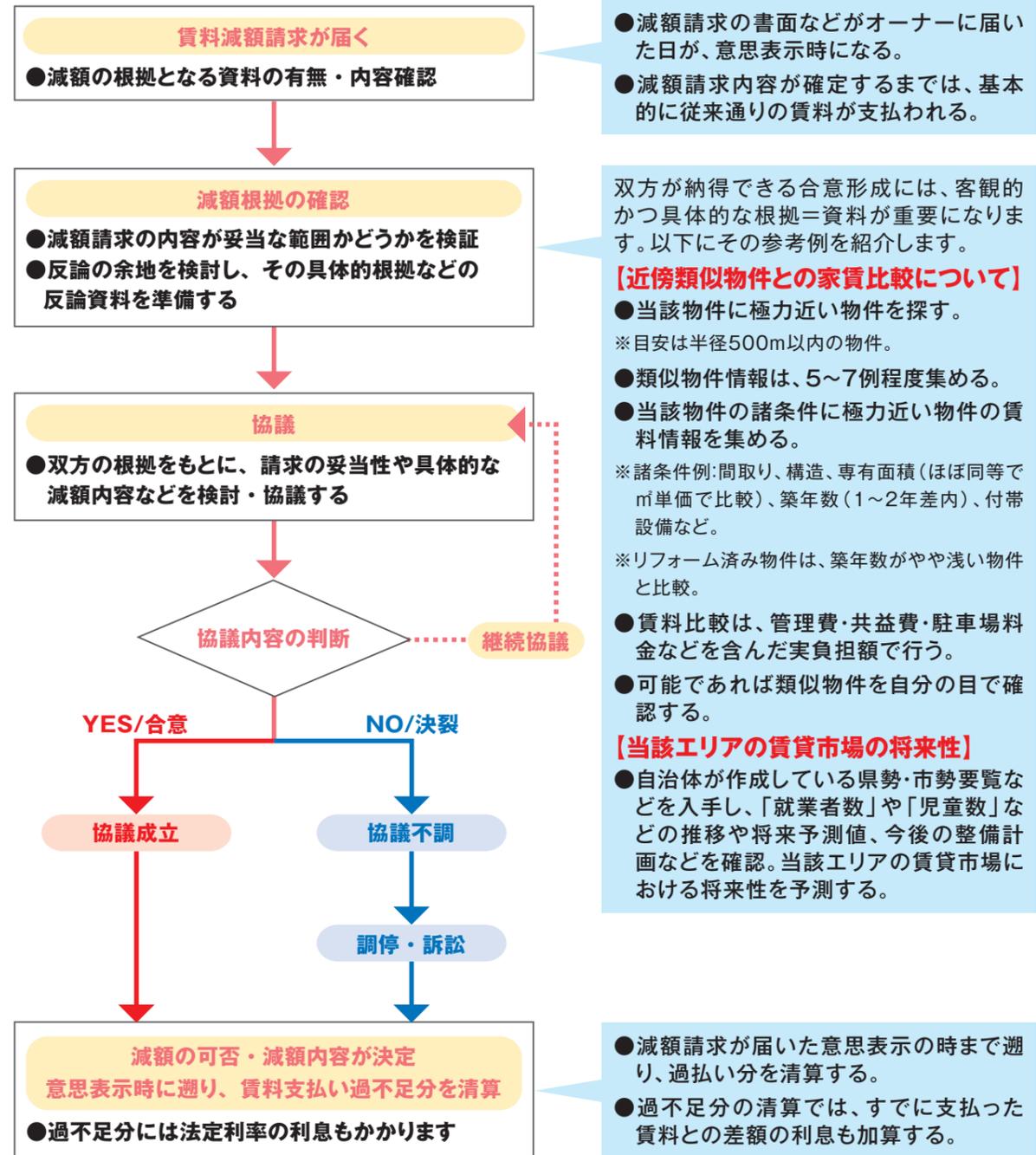


家賃の減額請求が届いた時は、どのように対処すればよいのですか？

まずは減額請求が客観的に納得できる内容なのかをオーナー自身が確認。協議で解決できるよう、以下の対応手順と留意点も参考にしてください。



賃料減額請求に対する基本的な対応手順と留意点



●減額請求の書面などがオーナーに届いた日が、意思表示時になる。
●減額請求内容が確定するまでは、基本的に従来通りの賃料が支払われる。

双方が納得できる合意形成には、客観的かつ具体的な根拠＝資料が重要になります。以下にその参考例を紹介します。

【近傍類似物件との家賃比較について】

- 当該物件に極力近い物件を探す。
※目安は半径500m以内の物件。
- 類似物件情報は、5～7例程度集める。
- 当該物件の諸条件に極力近い物件の賃料情報を集める。
※諸条件例：間取り、構造、専有面積（ほぼ同等で㎡単価で比較）、築年数（1～2年差内）、付帯設備など。
※リフォーム済み物件は、築年数がやや浅い物件と比較。

- 賃料比較は、管理費・共益費・駐車場料金などを含んだ実負担額で行う。
- 可能であれば類似物件を自分の目で確認する。

【当該エリアの賃貸市場の将来性】

- 自治体が作成している県勢・市勢要覧などを入手し、「就業者数」や「児童数」などの推移や将来予測値、今後の整備計画などを確認。当該エリアの賃貸市場における将来性を予測する。

- 減額請求が届いた意思表示の時まで遡り、過払い分を清算する。
- 過不足分の清算では、すでに支払った賃料との差額の利息も加算する。

賃料の減額・増額請求の法的根拠となる〈借地借家法・32条「借賃増減請求権」〉については、オーナー自身が一度お読みいただき、内容をしっかり理解しておくことが大切です。

各相続人は法律上で遺産の取り分が定められている！ 「法定相続分」の基礎知識

「遺産分割で家族が揉める」という話はよく聞きます。今回は、そんな遺産相続でのトラブルを防ぐため、一つの事例をもとに、「法定相続分」について確認しておきましょう。

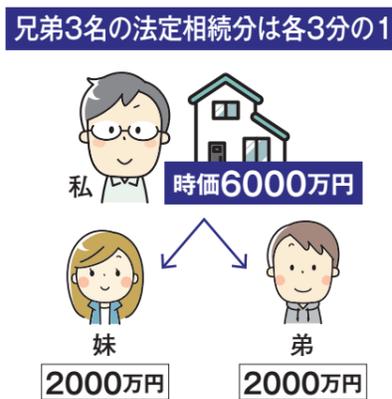
◆今回は事例をもとに解説していきます

私は、3人兄弟の長男で、弟と妹がいます。
父は先般他界し、母には唯一の財産として
自宅(時価6000万円)があり、
私は母と自宅に同居しています。



Q1 遺言がなかった場合、現在母
と同居している自宅を単独
で取得したいのですが、母が遺言
を残さずに死亡した場合、相続手
続はどうすべきでしょうか。

A この場合、母の遺産である
自宅については、兄弟3名
が各3分の1の割合の法定相続分
を有しており、このことを前提と
して兄弟3人で遺産分割協議を行
う必要があります。あなたは、単
独で自宅を取得したいというこ
とですが、弟妹の同意があれば、あ
なたが単独で自宅を取得するとい
う内容で遺産分割協議を成立させ
ることができます。しかし、弟妹
が「自宅をあなたが単独で取得し



ても良いが法定相続分相当のお金
(各2000万円)が欲しい」と
主張した場合、あなたが代償金と
して弟妹に各2000万円を支払
う内容の遺産分割協議を成立させ
ることになります。上記代償金の
調達が困難であれば、自宅を売却
して、兄弟3人で売却金を均等に
分割するしかありません。

Q2 複数の遺言があり、最後の
遺言が共同相続の遺言であ
った場合

母は遺言書を何通か残して死亡し
ました。生前、私は、母から自宅
を私に単独で相続させる内容の遺
言を書く聞いており、実際その
内容の遺言書もありました。しか
し、最後の日付で書かれた遺言書
は、自宅を兄弟各3分の1の共有
にするという内容でした。この場
合の相続はどうなりますか。また、
不動産を3人共有で相続した場合、
どのような問題がありますか。

A 内容が齟齬する複数の遺言
がある場合、遺言者の最終
意思のみが効力を有しますので、
相続については最後の日付で作成
された遺言が有効であり、それ以
前の遺言は最後の遺言に反しない
範囲でのみ効力を有することにな
ります。本件では、自宅は、最後
の日付で作成された遺言書にもと
づき、兄弟各3分の1の共有にな
ります(民法1023条)。ただし、
遺言があっても兄弟3名全員で話
し合い、遺言内容と異なる遺産分
割協議を成立させることは可能で

す。
自宅を兄弟3名の共有で相続し
た場合、誰かが自宅を売却しよう
と主張するかもしれませんが、誰か
が共有物分割(民法256条)を
請求して持分相当額のお金を要求
してくることも考えられます。
また、共有状態のまま二次相
続が発生した場合、持分がさらに
細分化されます。共有者が増える
ほど見解の相違も生じますので、
自身の子孫の世代に紛争の火種を
残す結果となる可能性があります。
簡単には分けられない不動産を

共有状態で相続した場合、二次相
続が起きる前に共有状態をできる
だけ早く解消するよう対処してい
く必要があると思います。



Q3 単独相続の遺言があった場合
母が私に自宅を単独で相続
させるこの内容の遺言書を
残し、弟妹には何も相続させな
かった場合、どのような問題が生
じますか。

A この場合、弟妹には遺留分
という権利があり、弟妹は、
あなたに対し、遺留分の請求をし
てくる可能性があります。遺留
分というのは、相続に際し、「被
相続人」の兄弟姉妹を除く法定相

続人に対して、法定相続分の一定
割合の相続分を保障するものです
(民法1028条)。
本件では、遺言書によってあな
たの弟妹は何も相続できないとさ
れているので、遺留分を侵害され
ています。そこで、弟妹が自宅に
対して自己の遺留分である6分の
1の権利(遺留分減殺請求権)を
行使した場合、弟妹は、あなたに
対し、それぞれ、1000万円を
支払うよう請求することができます

弟妹の遺留分は各6分の1



す。あなたがその2000万円を
用意することができない場合、自
宅を売却して弟妹に各1000万
円を支払わなければなりません。

今回のポイント

Q3の場合のように、遺言書があったとしても遺留分を主張される可能性があります。遺言書の存在により相続争いを低減または防止することができます。遺言書を残しておくことは極めて重要です。

Q3のケースでも、長男に自宅を残したかった場合、弟妹の遺留分に配慮して、弟妹に遺留分相当額以上の現預金等を相続させておけば相続争いを完全に防止することができたと思われます。

ことぶき法律事務所
専木 浩司 弁護士
中央大学法学部卒。1997年司法試験合格。2000年東京弁護士会登録。現在ことぶき法律事務所所長。

オーナーズネットワーク・パティオ 特別編

新型コロナウイルス感染症に罹患された皆さまおよび影響を受けた皆さまに心よりお見舞い申し上げますとともに、1日も早い収束をお祈りいたします。今回は特別編として、オーナー様が活用できる主な支援制度を紹介します。

新型コロナウイルスに関する各種支援・制度

- 新型コロナウイルス感染症特別貸付**
 影響を受け一時的に業績が悪化している事業者（諸条件あり・要確認）を対象に、設備資金および運転資金として、6,000万円を限度額に無担保で融資。利率は基準金利。ただし、3,000万円を限度として融資後3年目までは基準利率-0.9%、4年目以降は基準利率。

事業資金相談ダイヤル(日本政策金融公庫)
0120-154-505
 日本政策金融公庫
<https://www.jfc.go.jp/>
- 持続化給付金**
 影響を受け、売上が前年同月比で50%以上減少している事業者で、要件を満たした法人は上限200万円が給付される。給付対象の売上は確定申告書類で「事業収入」として計上するもので、家賃収入を「不動産収入」で計上している個人は対象外となる。

持続化給付金事業コールセンター
0120-115-570
 持続化給付金HP
<https://www.jizokuka-kyufu.jp/>
- 固定資産税等の軽減、固定資産税の特例の拡充・延長**
 保有設備や建物等の2021年の固定資産税及び都市計画税を、収入の減少幅に応じ、ゼロまたは2分の1に。また、固定資産税3年間免除の特例の適用対象に事業用家屋と構築物を追加し、2021年3月末までとなっている適用期限も2年間延長。

固定資産税等の軽減相談窓口
0570-077-322
 中小企業庁の固定資産税・都市計画税減免に関するHP
<https://www.chusho.meti.go.jp/zaimu/zeisei/2020/200501zeisei.html>

上記のほか、1年間国税の納付が猶予される特例(令和2年2月1日から令和3年1月31日までに納期限が来るほぼすべての税目が対象)も整備されています。詳しくは所轄の税務署等に相談ください。

公社お問い合わせ先

本社・首都圏本部 営業地域/東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県 〒102-0076 東京都千代田区五番町14-1 国際中正会館ビル3階 ☎03-3237-7411 FAX03-3237-7418	札幌支社 営業地域/北海道 〒060-0002 北海道札幌市中央区北二条西3-1-8 朝日生命ビル3階 ☎011-221-6717 FAX011-221-7200	仙台支社 営業地域/青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県 〒980-0811 宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1 東菱ビルディング5階 ☎022-266-2941 FAX022-266-2926
首都圏本部 水道橋受付センター 営業地域/東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、山梨県、沖縄県 水道橋受付センター(事業推進第一部) 〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-2 ココタイビル1階 ☎03-5805-2521 FAX03-5805-2528 (事業推進第二部) 〒112-0004 東京都文京区後楽1-2-9 エーゼットキュービル2階 ☎03-5805-2607 FAX03-5805-2608	高崎支社 営業地域/栃木県、群馬県、新潟県、長野県、富山県、石川県、福井県 *富山県、石川県、福井県で建設された方については、返済開始後の管理業務を名古屋支社が行います。 〒370-0849 群馬県高崎市八島町110-1 アールエムツー高崎ビル2階 ☎027-324-6171 FAX027-324-6172	名古屋支社 営業地域/岐阜県、愛知県、三重県、静岡県 *静岡県で建設された方については、返済開始後の管理業務を首都圏本部が行います。 〒461-0004 愛知県名古屋市中区葵3-15-31 千種ニュータワービル9階 ☎052-930-6821 FAX052-930-6824
大阪支社 営業地域/滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県 〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2-4-11 クラボウアネックスビル6階 ☎06-6266-9950 FAX06-6266-9959	広島支社 営業地域/鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県 〒730-0014 広島県広島市中区上幟町7-3 コンフォート幟7階 ☎082-511-1151 FAX082-511-1160	福岡支社 営業地域/福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県 〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神3-10-20 KG天神ビル東3階 ☎092-712-4401 FAX092-712-4403

天空名所

日本有数の天空名所で絶景を望む!

朝霧に浮かぶ山城跡、雲海を見下ろせる高原道路、日本一の湖のパノラマ絶景…。天空名所ならではの見晴らしや、爽快感溢れる景色を紹介します。

まるで雲海に浮かぶ 孤島のような天空の城

兵庫県 竹田城跡

「天空の城」「日本のマチュピチュ」とも呼ばれる竹田城跡は、標高353.7mの古城山山頂に築かれた山城跡で、「日本100名城」に選定されています。秋の良く晴れた朝に濃い霧が城跡を取り囲むことがあり、まるで雲海に浮かんでいるような幻想的な景色が見られます。

アクセス 北近畿豊岡自動車道、播但連絡自動車道・和田山ICから車で約10分(駐車場まで)。電車の場合はJR播但線・竹田駅から登山道で徒歩約50分

日本一標高の高いカルスト台地を縦断する天空のドライブウェイ

愛媛県 高知県 四国カルスト

標高1000m~1500mの高地を縦断する高原道路で、四国随一の絶景ドライブウェイとしても名高いです。石灰岩が点在するカルストの景色が望める五段高原や、牧草地が広がる姫鶴平、自然林が生い茂る天狗高原、雲海、夕焼け、満天の星空と、時間帯や季節によって多彩な表情を見せます。

アクセス 松山自動車道・松山ICから国道440号線を高知県方面へ車で約1時間35分

琵琶湖の絶景を見下ろす開放感満点の天空テラス

滋賀県 びわ湖テラス

打見山の山頂にあり、周囲に遮るものがない広大なテラス空間です。階段状のウッドデッキやソファに腰を下ろして、琵琶湖のパノラマ絶景を見下ろすことができます。澄んだブルーの湖と山々の緑が鮮やかなコントラストを描きます。

アクセス JR湖西線志賀駅からバスで10分、または西大津バイパス湖西道路・志賀ICから車で5分の「びわ湖バレイ」入り口へ。ロープウェイ山麓駅から山頂駅まで約5分。

※各スポットの営業状況は通常と異なる場合がありますので、現地観光協会等へご確認ください。また、おでかけ先の都道府県の要請にご協力ください。