

不動産の分け方



相続税申告期限までに遺産分割協議がまとまらない場合、特例が適用できず不利になるケースがあります。
スムーズな遺産分割のためには「**不動産の分け方**」がポイントになります。

◆相続財産が分割されていない時の申告はどうなりますか？

➤ 相続税の申告と納税は、被相続人が死亡したことを知った日の翌日から10か月以内に行うことになっています。

➤ 分割されていないということで相続税の申告期限が延びることはありません。

➤ 相続財産の分割協議が成立していないときは、民法に規定する相続割合に従って財産を取得したのものとして相続税の計算をし、申告と納税をすることになります。

➤ **相続税の特例である小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例や配偶者の税額の軽減などが適用できず、納税額が想定よりも大きくなる可能性がありますので注意が必要です。**

➤ 修正申告または更正の請求において上記の特例を適用することができますが、特例の適用ができるのは、原則として申告期限から3年以内に分割があった場合に限られます。

国税庁HP タックスアンサー

No.4208 相続財産が分割されていないときの申告 に基づきりそな銀行にて作成



～不動産の分け方は4つ～

	分割方法	特徴	メリット	デメリット
1	現物分割	不動産をそのままの状態 で分割する	不動産を残せる わかりやすい	<ul style="list-style-type: none"> 狭い土地や自宅などは分割が難しい 相続人ごとに取得する財産が異なるため 不公平が生じやすい
2	代償分割	不動産を相続した人が 他の相続人に現金(代償金) を支払う	不動産を特定の者が 承継しやすい 公平に相続しやすい	<ul style="list-style-type: none"> 不動産を相続する人の現金(代償金)の 負担が重い 代償分割の金額でもめることがある
3	換価分割	不動産を売却し 売却代金を分割する	公平に相続しやすい	<ul style="list-style-type: none"> 他人に貸している土地、先祖代々の田畑、 自宅などは簡単には売却できない 希望価格で売却できないことがある 相続人全員の合意が必要
4	共有	不動産を共同で 所有・管理する	不動産を残せる 公平に相続しやすい	<ul style="list-style-type: none"> 売却や建て替え、増改築には共有者全員の 同意が必要 代襲相続によりほとんど面識のない人と 共有することがある



～共有不動産の解消方法も4つ～

	解消方法	ポイント
1	他の共有者の持分購入	購入資金は準備できるか
2	第三者へ売却	共有者全員の合意ができるか
3	交換	交換する不動産があるか
4	分筆	分筆後に単独利用できるか



不動産は分け方も
共有の解消方法も
どちらも4つなんです！

【チェックポイント】

- ❑ **不動産の評価に見合う金融資産(現金)を保有していますか？**
円滑な遺産分割を実現させるためには、不動産評価(時価)に見合う金融資産が必要です。
- ❑ **遺言作成や生存贈与をする時は、遺留分を侵害していないか確認していますか？**
通常、不動産は相続税評価ではなく時価を元に遺産分割を行います。
- ❑ **遺産分割協議はスムーズにまとまりますか？**
遺産分割協議がまとまらないと配偶者の税額軽減や小規模宅地の特例等が適用できません。想定以上の納税負担となる可能性があります。
- ❑ **共有不動産を所有していませんか？**
次世代への円満相続のためには共有の解消も検討してみましょう。

◆りそな銀行では

相続税の試算を無料で承ります。試算結果をもとに、お客さまに合わせた総合的なコンサルティングをご提供します



(見本)

●相続コンサルティングで使用する「相続試算結果のご案内」は、税務申告等に使用するために作成するものではなく、仮定による概算額の試算や、それに基づく情報提供を目的としております。実際の申告や取得・譲渡等のプランの実行にあたっては、税理士・公認会計士・弁護士等の専門家に必ずご相談ください。
●詳しくはりそな銀行までおたずねください。