

今回が遺言書シリーズの最終回です。個人で不動産賃貸業を営む者の場合の遺言書について解説します。不動産賃貸業を営む人は遺言書を残していないと、遺産分割協議が調うまでの間は、以下のような問題が生じます。

(1) 不動産の維持管理に支障が生じる可能性がある

遺言がない場合、遺産分割協議が調うまでの間は、相続人全員での共有状態になるため、相続人の意見がまとまらないうと、不動産の修繕や維持管理について支障が生じる可能性があります。また、アパートローンなどがある場合、被相続人名義の銀行口座が長らく凍結されると、返済資金が用意できずに返済が遅延してしまう恐れもあります。

(2) 不動産の売却が困難になる

遺言がない場合、遺産分割協議が調うまでの間は、不動産を処分しなければならない事情があっても、相続人全員が同意しないと売却することができません。

また、未分割の状態売却して換価分割をする際に、所得税の申告期限までに換価代金の取得割合が決まらなかった場合は、各相続人が法定相続分で申告せざるをえず、その後の遺産分割協議で法定相続分と異なる取得割合になったとしても、更正の請求や修正申告をすることはできません。そのため、居住用財産の譲渡など、相続した者によって税額が異なる場合は、分割ができていないか否かにより税額に大きな差が生じることがあります。

(3) 遺産分割協議が調うまでの賃料は各相続人に帰属する

遺言書が残されていないと、遺産分割協議が調うまでの間の賃料収入は、各相続人の相続分に応じてそれぞれ帰属するとされています。

そのため、遺産分割協議がますます難しくなってしまいます。

● 未分割遺産から生じる賃料収入の帰属 (最高裁判決要旨：平成 17 年 9 月 8 日)

遺産は、相続人が複数人である場合、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当であると判断しました。また、遺産分割は、相続開始の時に遡ってその効力を生ずるものであるが、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得した賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けないものというべきである。

なお、賃料も相続財産から生じる果実ですので、賃料についても遺産分割協議で配分を合意するのが一般的です。

【設例】

(1) 被相続人 父 (令和元年 10 月 10 日死亡)

(2) 相続人 長男・二男・長女

(3) 父の賃貸不動産の年間収支 (単位：万円)

	収入	支出	差額
アパート	1,000	400	600
青空駐車場	250	50	200
賃貸マンション	1,860	2,000	△140
合計	3,110	2,450	660

*父と長男は同一生計で、賃貸物件の管理・運用などを行い、不動産賃貸業で生計を維持している。一方、二男及び長女は、父と別生計で、父の賃貸収入に関係なく生活が維持できている。

(4) 遺言書の有無 (単位：万円)

	遺言書なし			遺言書あり
	長男	二男	長女	長男
収支差額の帰属	220	220	220	660

以上のように、遺言書が残されていない場合、長男は賃貸不動産の収入の一部しか取得することができなくなり、生活に困窮することになります。そうすると、じっくりと時間をかけて遺産分割協議をする余裕がなくなり、二男又は長女に対して相当な譲歩をしないと分割協議が調わないことも予想されます。

一方、遺言書が残されていたならば、たとえ、二男又は長女から遺留分侵害額の請求があったとしても、令和元年 7 月 1 日以後に開始した相続であれば、原則として、金銭によって弁償することになります。遺言書があれば毎年の安定した収入は長男に帰属することとなるため、余裕をもって遺留分の請求に対応することができます。 (文責：山本和義)