

今回から「遺言書でできる相続対策」をシリーズで解説することとしています。今回は、不動産の相続手続の円滑化について解説します。

1. 相続させる旨の遺言

遺言によって遺産のうちの不動産を特定の人に帰属させる場合、その特定の人相続人でない場合は「遺贈する」とし、その特定の人相続人である場合は「相続させる」と記載することが基本です。

不動産の登記手続において、「遺贈する」としている場合は、受遺者と全相続人又は遺言執行者との共同申請をする必要がありますが、「相続させる」としている場合は、相続人である受遺者が単独で申請できます。

「相続させる」趣旨の遺言は、民法908条にいう遺産の分割の方法を定めた遺言であり、これと異なる遺産分割の協議さらには審判もなし得ないから、このような遺言にあっては、何らの行為を要せずして被相続人の死亡の時に直ちに当該遺産が当該相続人に相続により承継される（平成3年4月19日：最高裁判決）と判示しました。

2. 配偶者居住権

社会の高齢化が進み平均寿命が延びたことから、夫婦の一方が亡くなった後、残された配偶者が長期間にわたり生活を継続することも多くなりました。その際には、配偶者が、住み慣れた住居で生活を続けるとともに老後の生活資金として預貯金等の資産も確保したいと希望することも多いと考えられます。

そこで、平成30年の民法改正によって、残された配偶者が被相続人の所有する建物（夫婦で共有する建物でもかまいません。）に居住していた場合で、一定の要件を充たすときに、被相続人が亡くなった後も、配偶者が、賃料の負担なくその建物に住み続けることができる権利（配偶者居住権）が創設され、令和2年4月1日から施行されています。

配偶者居住権は、遺言で配偶者に配偶者居住権を遺贈することで設定することができます。もっとも、その遺言で配偶者が配偶者居住権を取得するためには、相続開始のときに、その建物に配偶者が居住していたことが必要になります。

3. 賃料収入の帰属

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、各相続人の法定相続分に依りてそれぞれ帰属するとされています（最高裁判決：平成17年9月8日）。

遺産分割の効力は相続開始時点に遡って効力を生じますが、その相続財産から生じる財産は、その相続財産とは別の財産であると考えられることになります。よって、遺産分割協議により確定したその相続財産と紐付きで分割されず、各相続人が法定相続分で取得することになります。

なお、賃料も相続財産から生じる果実ですので、遺産分割協議で配分方法を決めることは可能です。ただし、所得税の申告においては、遺産分割協議が確定するまでは共同相続人がその法定相続分に依りて申告することとなり、申告後に分割が確定した場合であっても、その効果は未分割期間中の所得の帰属に影響を及ぼすものではないとして、分割の確定を理由とする更正の請求や修正申告を行うことは認められていません。

4. 不動産の遺贈

遺贈による所有権移転登記は、登記権利者（受遺者）と登記義務者（遺言者＝所有権登記名義人）の共同申請とされていますが、登記義務者は亡くなっているため、遺言執行者がいれば遺言執行者、遺言執行者がいなければ、所有権登記名義人の相続人全員が登記義務者となります。

所有権登記名義人の登記上の住所や氏名が、最後の住所や氏名と違う場合、遺贈による所有権移転登記に先立ち、その変更登記も必要となり、この住所等の変更登記の申請人も、遺言執行者か、所有権登記名義人の相続人全員となります。

また、不動産の遺贈があった場合、不動産の登記を行うときに登記識別情報又は登記済証の提出が必要とされます。

なお、遺言によって相続人等が遺贈を受ける場合には、遺言執行者がいる場合を除き、法定相続人全員の協力が無いと遺贈による名義変更を行うことはできませんが、不動産登記法が改正され、遺贈（相続人に対する遺贈に限ります。）による名義変更は、不動産の遺贈を受ける者が単独で申請することができるようにしました。

この改正は、令和5年4月1日から施行されます。