

# 「第7章 不動産関連業者による 相談対応・支援」

司法書士法人つばさ総合事務所  
司法書士 大久保 博史

# 法定相続の流れ

① 法定相続人の確定（相続の順位、相続欠格、廃除）  
≡ 法定相続分の確定

② 遺産の範囲の確定

③ 相続人らの遺産分割協議（具体的相続分等の確定）

④ 名義変更・遺産の分配（＝売主・貸主等処分権者の確定）

# 法定相続

## 法定相続人

- ◆第一順位相続人 子（実子・養子）
- ◆第二順位相続人 直系尊属
- ◆第三順位相続人 兄弟姉妹

※配偶者：常に相続人となる

## 法定相続分

- ◆子だけ、尊属だけという場合  
→人数割すればいいことが多い
- ◆配偶者がいる場合（内縁は含まない）  
→配偶者：子・尊属・兄弟姉妹の  
比で考えていく

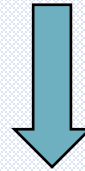
# 代襲相続

代襲相続は、相続の開始以前に推定相続人が死亡したとき、  
または、相続欠格や廃除によって相続権を失ったときに  
発生する。

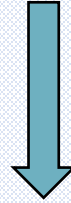
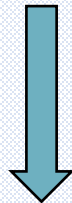
血族相続人の第一順位相続人（子）、第三順位相続人（兄弟  
姉妹）が相続人となる場合に起こり、第一順位相続人（子）の  
場合には代襲相続人となることのできる者の範囲に制限はない。  
しかし、第三順位相続人（兄弟姉妹）が相続人となる時は、  
代襲相続人の範囲は被相続人からみて甥姪の範囲に限られる。  
なお、被代襲者の配偶者は代襲相続人にはならない。

# 相続の発生と承認等

相続の発生：人の死亡により発生する



相続人が、死亡した人（被相続人）の財産に属した一切の権利義務を承継する



相続の承認

限定承認

相続の放棄

相続人には、相続をするのかしないのかという選択権がある

### 「単純承認」

無限に被相続人の権利義務を承継する

### 「法定単純承認」

仮に相続の開始を知った時から3か月以内であっても、相続財産を処分してしまったなどの一定の事由がある場合には、法律上単純承認をしたものとみなされてしまう結果、相続放棄や限定承認が出来なくなる

### 「限定承認」

相続によって得た積極財産の限度においてのみ、被相続人の債務を弁済し、残余があれば相続するという限定的な相続の承認

### 「相続放棄」

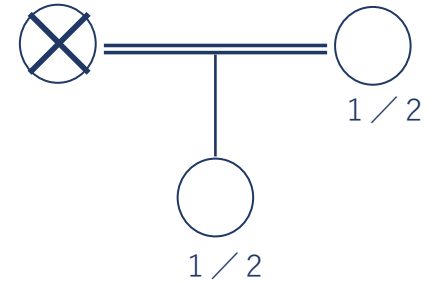
被相続人の権利義務の一切を承継しないことであり、その相続に関しては、初めから相続人とならなかつたものとみなされる

→遺産分割協議に参加できない

# 相続分の算定

## ◆配偶者と子が一人

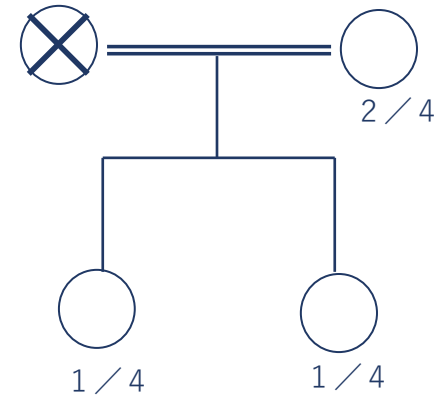
$1/2 : 1/2$  (配偶者は半分)



## ◆配偶者と子が二人

$2/4 : 1/4 : 1/4$

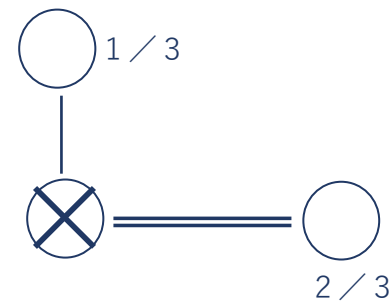
(配偶者は半分に対し、  
残りの半分を子が分け合う)



◆配偶者と尊属が一人

$2/3 : 1/3$

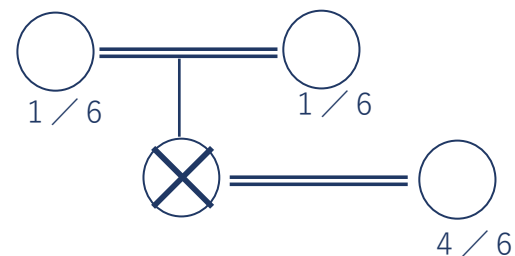
(配偶者は  $2/3$ )



◆配偶者と尊属が二人

$4/6 : 1/6 : 1/6$

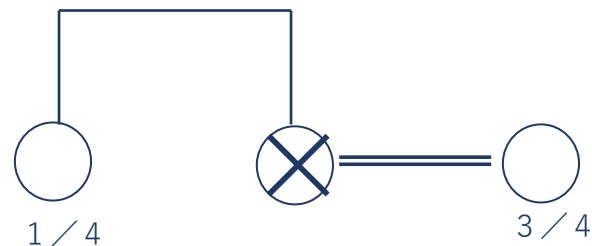
(配偶者が  $2/3$  に対し、  
尊属が残りの  $1/3$  を分け合う)





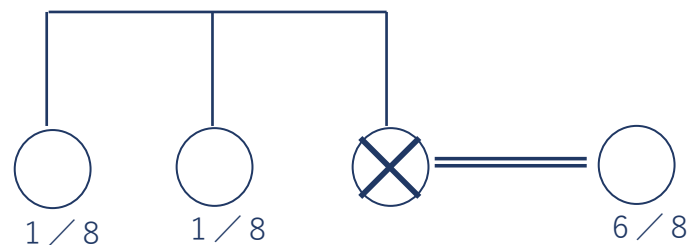
◆配偶者と兄弟姉妹が一人

$3/4 : 1/4$   
(配偶者は  $3/4$ )



◆配偶者と兄弟姉妹が二人

$6/8 : 1/8 : 1/8$   
(配偶者が  $3/4$  に対し、  
兄弟姉妹が残りの  $1/4$  を分け合う)



## 具体的相続分の算定

実際には、社会生活を送る中で相続人全員が被相続人と全く同じ関わり合い方をしているということはあまり起こらない。

そのため、法定相続分を修正するほうが妥当な場面が想定できる。

### 「特別受益」

生前贈与や遺贈によって特別に利益を受けた相続人がいる場合に検討する。

その特別の利益を相続分の前渡しとして考える。前渡しを遺産に繰り込んでから相続分を計算し、特別の利益を相続分から控除する。

例) 一人だけ住宅資金や開業資金をもらった

### 「寄与分」

被相続人の財産を維持形成するのに特別の寄与貢献をした者がいる場合に検討する。法定相続分に加えてその寄与に相当する額を加える。

例) 親の家業に従事して親の財産を増やした

こういったものがもし認められるという場合には、法定相続分に対し修正がなされ、修正されて出てきたものが具体的相続分と呼ばれる。

## 遺産分割の方法

法定相続分などの考え方を念頭に置いて、被相続人が遺した財産を具体的に分け合う。

「**現物分割**」 = 具体的に物を分け合うという方法  
(例えば、現金を分け合う。土地を分筆して各自所有する)

「**代償分割**」 = 特定の誰かが相続分よりも遺産を多く取得することになるので、その代償も決めた上で分け合う方法  
(例えば、遺産が実家しかなく親と同居していた長男が取得して、代償として自分の財産を他の相続人に与える)

「**換価分割**」 = お金に変えた後に分け合う方法  
(例えば、誰も使っていない土地を売ってお金にしてわかる)

※ その分割の方法などが話し合われることを遺産分割「協議」という。  
遺産分割協議がまとまれば、その内容を文書にすることが望ましい。  
(法務局は文書必要)

もし、話し合いの調わないときは、家庭裁判所の遺産分割「調停」や遺産分割「審判」の手続きを利用することになる。

## 相続人としての資格を有する者が遺産分割に参加する上で援助を要する状況

共同相続人の中に被後見人等がいる場合



被後見人等に法定相続分を確保する

未成年者と法定代理人（親権者など）が共同相続人となっている場合



特別代理人を選任する

被後見人等と後見人等が共同相続人となっている場合



原則として特別代理人を選任するが、監督人がある場合は選任不要

# 遺言相続

自分の死亡後の法律関係を予め定める法律行為  
死亡によって効力が発生する

【不動産や預貯金の名義変更には】  
遺言書があれば（遺言が優先する）

遺言書がない



相続人全員の実印と  
印鑑証明書が必要

遺言書がある



原則として、全員の  
実印と印鑑証明書は  
不要

## 遺言書必要度チェック

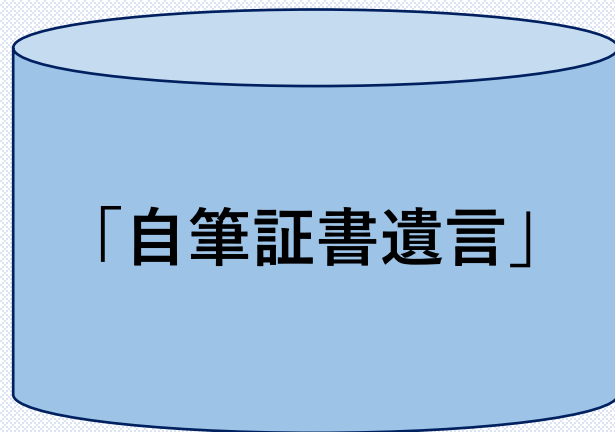
- 子供がいない
- 相続人が一人もいない
- 相続人同士の仲が悪い
- 内縁関係の方がいる
- 自分が死んだ後の妻  
（または夫）の生活が心配だ
- 障害を持つ子供に多くの財産  
を与えたい
- 家業を継ぐ子供がいる
- 認知している子供がいる
- 相続人の中に行方不明の人がいる
- 相続人の中に音信不通の人がいる
- 先妻との間に子供がいる
- 遺産のほとんどが自宅などの不動産
- 資産を社会や福祉のために役立てたい
- 相続に自分の意思を反映したい
- 特定の人だけに財産をゆずりたい
- 推定相続人以外の方に相続させたい
- ペットの面倒を見てくれる人に  
財産をゆずりたい

※ チェックが入った方は、遺言の作成をご検討下さい

# 遺言

遺言の種類や作り方は民法で厳格に定められている。それ以外の方法で作成されたものや口頭で言ったものは法的効力を生じない。

一般的によく使われるものは、下記の2種類である。



## 「自筆証書遺言」の特徴

①全文の自署・署名・押印等  
(法定の要件)



形式の不備や内容の明確さに疑問

②誰にも知られずに作成できる  
(証人不要)



発見されないかもしれない

③費用がかからない



専門家（公証人）の目を通さない

- ・ 2019年1月方式緩和（財産目録は自書不要、但し各頁に署名押印）
- ・ 2020年7月法務局で保管（検認不要）



## 「公正証書遺言」の特徴

①公証役場で作成、証人2名が必要



戸籍等の収集が必要となる  
証人は内容を知る

②原本が公証役場に保管されるので、偽造・変造・紛失等の心配がない



公証役場の手数料がかかる

③家庭裁判所での検認が不要

# 遺留分

遺留分とは、一定の範囲の相続人（兄弟姉妹以外）の保障等をはかるため、被相続人の贈与や遺贈によって侵害することができない一定の財産の割合のこと。

遺留分を侵害する処分が行われた場合には、遺留分権利者（遺留分を侵害された相続人）は遺留分侵害額に相当する金銭の支払を請求することができる。

遺留分を有する相続人

相続権のある配偶者、子、直系尊属（兄弟姉妹は×）

「**総体的遺留分**」 直系尊属のみ：3分の1  
それ以外：2分の1

「**個別的遺留分**」 総体的遺留分×法定相続分

遺留分侵害額請求の2つの時効

- ・ 相続開始等を知ったときから1年間
- ・ 相続開始から10年間（知らなくても）

# 生前贈与

生存中、契約により無償で譲ること  
契約書など書面によらない贈与は、履行が終わった部分（不動産の場合は登記又は引渡し）を除き解除できる

生前贈与が行われていた場合、贈与者死亡後、遺産分割時に特別受益とされる場合があることに注意。  
ただし、他の相続人から持戻しの請求がなければ、特別受益を考慮せずに遺産分割協議を成立させることも可能。

生前贈与と遺留分  
遺留分は遺言のみならず生前贈与によっても侵害できない。  
生前贈与をする際は、遺留分の割合を考慮した上で進めるのもトラブルの回避につながる。