

週刊住宅

53

「兄は、30年くらい前、母に自宅を買ってもらったのに、母が亡くなったから『残された財産を平等に分ける!』なんて言うんですよ」

「相談に見えたのは、50代半ばのご姉妹。先月相続が発生したところで遺言書



もなく、また、相続税額なども計算してないよっただった。

インターネットで路線価を調べておっつと計算すると、不動産の相続税評価は5000万円くらい。ほかに現金を4000万円お持ちとのこと。合計9000

相続コンサルティングの難しさ

万円の相続財産ということになる。

お兄さんが30年前にもらった家現在の相続税評価は3000万円。相続税法上では、お兄さんが贈与を受けていたのは30年前であり、相続財産としてカウントされる「相続開始前3年以内の贈与財産」には

よいということになる。ただ、相続税の話と民法の話とは、分けて考える必要がある。

相続税はあくまで国が税金を取るための法律であり、民法は私人間の権利の調整をするための法律だからだ。

相続税法と権利調整は別物

気をつけたい分配金の計算

当たらない。これについては相続税はかららないことになるのだ。

この相続開始前3年超の財産は相続財産としてカウントしない、という考えからすると、お兄さんの言うとおり、残された財産である5000万円の不動産と4000万円の現金を平等に3人の兄妹で分ければ

体、遺留分の計算をはじめ、私人間の権利調整を行う場合には、相続税評価ではなく、その不動産の実際の時価で評価しなければならぬということになっている。

民法上では、共同相続人が生計の資本として贈与を受けた場合には、相続時に被相続人が所有していた財産に、その贈与された財産

を計算して相続財産とすることになっている。

今回の場合、相続発生時にお母さんが所有していた財産に、お兄さんがお母さんから生前にもらった家の価格を加算した金額を相続財産とすることになるわけである。

30年前にお兄さんが自宅を買ってもらったときの購入額は2000万円だった。このような場合、相続財産に加算するお兄さんの自宅の評価は、相続時の金額で計算することになっている。

に現金4000万円を足した金額を相続財産として、それを元に平等に分配することになるのである。

つまり、お母さんの不動産の時価が6500万円、お兄さんの自宅の時価を4500万円とした場合、現金を合わせて合計1億5000万円が相続財産ということになる。

これを平等に分けると1人5000万円ずつということになる。時価4500万円のお兄さんは、あと500万円しかもらえないということである。

相続についての計算をする際には、それが相続税の範囲か、民法の範囲かを意識する必要がある。

小林雅裕(土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)