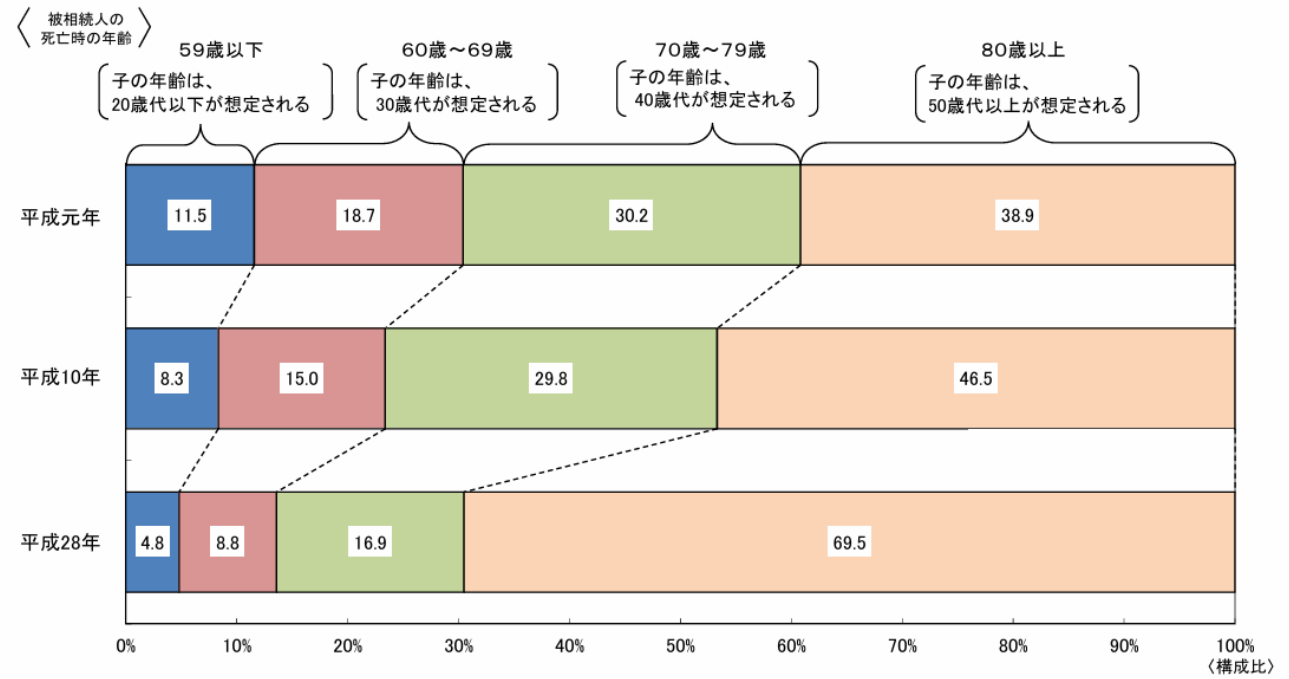
２０２５．８．３
古川 眞理夫

実家仕舞いルポ

1　老老相続が急増

相続税申告に係る被相続人死亡年齢の構成比をみると、80 歳以上での死亡による相続開始が平成 10 年以降急激に増加。

ここから、現在被相続人死亡時 80 代後半ないし 90 歳代で、相続人が 60 歳以上である「老老相続」は相続税申告数の過半に達しているものとみられる。



（注）財務省主税局調べによる

2　老老相続上のネック

（１） 相続人の多くが資産形成期を過ぎた持家世帯のため、相続財産のなかでも特に不動産を持て余しがち　⇒**実家仕舞いの必要性**

（２） 相続手続きや相続税に関する経験不足、スキル不足が相続人の加齢（健康問題や不器用化）と相俟って、円滑に進まないケースも多発

（３） 法定相続人の中に認知症者がいるなど、成年後見人選任から始めなければならないケースも・・・

3　相続手続きと実家仕舞いの流れ【一般論】

（１）相続税の申告・納税（下図の左側の流れ）と遺産分割（同 中側の流れ）や不動産処分（同 右側の流れ）は必ずしも連動する必要はないが、次の前後関係は満たしている必要あり。

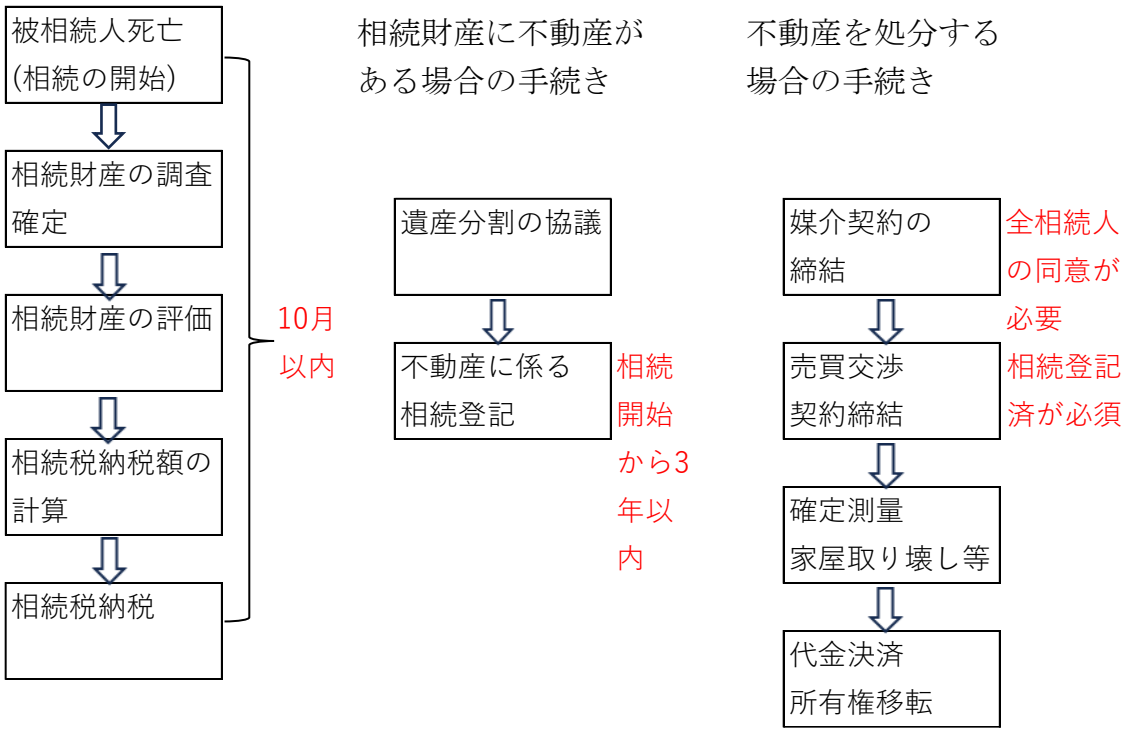
①相続税申告・納税は相続開始後 10 か月以内

②相続登記は相続開始後 3 年以内（原因証書:遺産分割協議書 or 法定相続なら法定相続人情報証明書）

③不動産処分の場合の媒介契約は相続人全員の同意が前提

④不動産売買契約時には相続登記済又は同登記申請済であることが必要

相続の一連の流れ



（２）相続手続き・手順を錯誤し混乱しやすい点は以下のとおり

①相続税申告期限までに遺産分割を終了する必要があるのではないか

⇒×　相続税は全相続財産から基礎控除額（3,000 万円＋600 万円×法定相続人数）を控除した額を法定相続人数で割って得た額に応じた相続税額に法定相続人数を掛けた額を納税すれば、課税関係は完了。
税務署としては法定相続人間の納税負担の凸凹は不問。

②相続不動産の処分は、相続手続きと並行してできるのではないか

⇒△　並行してできるが、遺産分割協議書が作成され、相続登記申請まで至

っていないと、売買契約が締結できない。

③不動産を法定相続(相続人複数の場合は均等に共有)するなら、遺産分割協議書がなくても相続登記や不動産の処分が可能ではないか

⇒○　但し、遺産分割協議書の作成は不要だが、法務局発行の法定相続情報証明書により均等持分の相続登記は必要。

④相続人に認知症の者がいる場合、遺産分割協議に参加できるか

⇒×　認知症と確定診断されている相続人は相続手続きに参加できないので、家庭裁判所に成年後見人選任を申し立てる必要あり。

4　実家仕舞いルポ【実例報告】

（１） 相続開始時の状況

① 不動産の所在：東京都西東京市所在　最寄駅徒歩８分

・土地：実測２２０㎡（６７．７坪）

・家屋：１３５㎡（４０，１坪）軽量鉄骨造 築４０年

② 相続人の状況〈相続開始時点

・法定相続人：長女(７１歳)、長男(６８歳)、次女(６３歳)の３名。いずれも別所の持家自宅に居住

③ 相続資産

・金融資産（預貯金、株式）が相続税評価額総額の約３分の２

・被相続人自宅土地・家屋の持分は１０分の３で相続税評価額は相続税評価額総額の約３分の１（長女４分の１、長男５分の１、次女４分の１の固有持分あり）

・相続土地の路線価は２７万円／㎡

（２） 相続の手続き・検討状況

・相続財産はすべて３等分との方針

・相続税申告・納税は相続開始後９ケ月目で完了

・被相続人居住不動産は売却処分を前提にネットで査定見積もりを取ったが、その後深堀り検討なし

＊相続人は相続関連知識乏しく、諸方面からランダムに入る情報を整理困難なため、相続税申告手続き終了後は検討停止状態に。

（３） 不動産売却査定の取り直しと深堀り

相続開始後約１年を経て、動きのない不動産処分検討を進めるため、次女の連れ合いが相続人全員の委任を受けて査定取り直しと深掘りに着手

① 査定条件等の提示

1) 家屋の存否(取り壊すか否か)は不問だが、譲渡課税前手取額が最大となること

2）○月○日（再査定依頼の半年後）決済を前提とした査定額とすること

3）仲介手数料、契約印紙代、固定資産税日割額および家屋を除却・整地する場合のアスベスト事前検査費、除却整地費、土地測量費用、家屋内残置物の運搬・処理費を、査定明細として明示すること

＊ アスベスト事前調査は必須につき内見対応期間中に実施

4）家屋の存否判断等に必要な場合は内見日を日程調整すること

② 媒介契約締結、売買手続きを見越したスケジュール案（再査定依頼から半年後に代金決済・引渡し想定）と次の書面ひな型を作成し、相続人に提供

・遺産分割協議＆登記申請スケジュール

・遺産分割協議書　　・登記委任状　　・相続登記申請書

（４） 内見対応と業者反応

・以前のネット査定参加業者１０社および家屋施工ハウスメーカー計１１社にメールにて依頼し９社が反応。うち内見実施は８社。（大手・中小事業者が入り乱れた状態）

・居抜き売買推奨は１社のみ。８社はすべて家屋除却前提の査定。

・業者の組織文化の相違による対応意欲の差が歴然（規模の大小ではない）

＊ 媒介契約締結先選定のための査定依頼なので、本来はあくまで見積額として一定の幅を持った査定が遵法のところ、その通りの対応もあれば自社懇意のネットワークにより△月△日までであればピンポイント査定額を確約する事業者もあり

（５）査定内訳一覧（９社査定を７社に集約して掲載）

		A社	B社	C社	D社	E社	G社	H社
A	**名目査定額**	87,000,000	85,360,000	73,500,000	72,500,000	**88,000,000**	86,900,000	74,600,000
b	除却費用	5,005,000	3,796,100	―	3,663,000	3,410,000	4,730,000	3,300,000
c	土地測量費用	400,000	600,000	600,000	640,000	848,100	1,000,000	770,000
d	仲介手数料	2,937,000	2,882,880	2,491,500	2,475,000	2,970,000	2,933,700	2,527,800
e	契約印紙代	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
f	残置物処理	350,000	977,900	1,392,700	1,760,000	495,000	1,000,000	1,146,200
g	アスベスト検体検査費	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
h	固定資産税日割負担	87,000	87,000	87,000	87,000	87,000	87,000	87,000
G	譲渡費用計	8,847,000	8,411,880	4,639,200	8,693,000	7,878,100	9,818,700	7,899,000
H	売主手取額	78,153,000	76,948,120	68,860,800	63,807,000	**80,121,900**	77,081,300	66,701,000
	備考	３か月程度の売り出し期間を掛ければ上記金額での売り抜け可能の由	・残置物処理下見感触では100万円。 ・査定時点で具体的な顧客はいない模様	・現況渡しでの客付け前提 ・残置物処理業者グッド	・更地渡し前提 ・残置物処理は売主引取りが多ければ大幅減額可能	某社が稟議前の買付証明書出している。□月□旬までに回答し、先方の社内稟議通れば上記価額で売り抜け確約	・賃貸適地としてミドルレンジの中央値(±290万円)を掲載。半年程度時間をかけて探せば、事業用地買い(9,000万円)可能性もありとの由	すでに水面下では査定価額での購入打診事業者ありの由。自社内システムでの呼びかけなら８千万円台後半以上で売れる可能性ありとの由
I	譲渡所得税（住民税）	15,081,856	14,981,301	13,543,096	12,601,191	15,501,137	14,997,203	13,043,083

（６）再査定結果の考察

上記査定結果に加え、以下の考察点を取りまとめて相続人に提供

① 今回査定での手取最高額提示先からは買付証明書が出ており、遺産分割協議書作成⇒相続登記を迅速に行えばほぼ確実に提示額で売り抜け可能であること

② 売出期間を長く設定すれば、再査定額を上回る売買実現もあり得る一方、経済情勢、不動産市況の影響により価額低下のリスクもあり得ること

③ 査定対象の土地は昭和３０年(７０年前)に被相続人の配偶者が３０万円で購入した物件で第三者売買時には取得原価５％未満が確実。譲渡費用を控除しても相当額の譲渡課税が避けられないこと（1.5 千万円以上）

④ 譲渡課税額を圧縮するための方策を工夫することにより、１千万円程度の節税が可能と思われるので、必要に応じ税理士への相談等が有効であること

⑤ 但し、④を行うためには相続分を片寄せされた相続人が自ら、又は次世代に土地の全部または一部を継承すること、および片寄せに伴う金銭代償を他の相続人に行うこと、が前提となること

＊ なお今回の事例は不該当だが、家屋が昭和５６年５月３１日以前建築確認住宅で、当該家屋を取り壊して土地を譲渡する場合には、１相続人あたり 2,000 万円までの譲渡益は非課税（耐震基準を満たさない相続空家の解消のための特別措置）の優遇がある。

5　ルポ事案の結末

再査定依頼に着手後、長女が体調を崩し検査入院したところ、骨髄腫の確定診断を受け治療入院となったため、再査定結果および考察の検討が中断し、再開の目途立たず

再査定依頼先にはその旨を説明し検討中断とし、委任事務を終了

その後退院し、在宅療養・通院の現況となっているが、相続人間の検討は進んでいない

6　気付きと教訓

（１）老老相続はスピード協議が重要

認知症者の発生や二次相続の開始で、遺産分割のさらなる複雑化も・・・

素早く遺産分割協議を行い相続登記を済ませておくことが肝心

登記自体は法務局に相談すれば手軽に登記可能(但し、相談予約待ちあり)

（２）大病者が出ても、窓が開いたらすぐに検討再開を

老老相続では、大病者が出たので無期限の「検討延期」は必ずしも合理的ではない

例えば「入院治療」⇒「在宅療養・通院治療」となったタイミングで、ＺＯＯＭなどリモート協議により手続きを前に進めることが肝心

（３）高値売り抜けには半年程度我慢する余裕も

不動産売り抜けには高値を許容する買手の出現を待つ時間も必要

いつでも売れる準備を整えた上で、半年程度は待つ余裕も欲しい

不動産業者の中には、1千社の買手候補に一斉に情報提供し、買い値札を入れさせるシステムを持つところもある

（４）土地の第三者売買で最も時間を要するのは確定測量

測量自体の問題ではなく、敷地境界を接する近隣住民への説明と立会の日程を確保しながら進める必要があるため

（５）平成６年以前建築家屋には事前のアスベスト検体検査

検査結果によって、除却費用・期間が最大２倍近くになるので、処分手続き前に実施しておく

一度事前検体検査を済ませておけば、法規制の厳格化がない限り将来的な除却でもアスベスト含有有無の証明になる

（６）残置物を極力減らす

家屋除却までの日数が短いと、老年期の相続人は残置物処理が進まず疲弊するので、早めに残置物の引取・処分の見極めをつけ搬送することが望ましい

業者に依頼する場合は、現金・貴金属等を寄り分けて相続人に確認する手間をかける処理業者もあるが、人手をかけるため高額コストとなりがち