

顧問先各位

戸田会計事務所  
所長 戸田裕陽

## 未分割の賃貸不動産がある場合 一家賃収入は誰のもの？

### [1] 相続で取得者が決まっていなアパートからの賃貸収入

賃貸アパート2棟を所有していた父が亡くなりました。相続人は母、長男、二男の3人です。現在、遺産分割協議を行っている最中で、アパートの取得者は決まっています。アパートには引き続き入居者があり、家賃は滞りなく収められています。長男の名義で新たに銀行口座を開設して、家賃を振り込んでもらうようにしました。このアパートの賃貸収入について、全額が口座名義人の長男の不動産所得になってしまうのでしょうか？

### [2] 未分割の相続財産は、相続人全員の共有状態

未分割財産から生じる賃料収入の取扱いについては、平成17年9月8日最高裁での判例があります。

『遺産は相続人が数人ある時は、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。その共有財産から生じる賃貸収入は、法定相続分に応じて取得することが相当である。』

したがって、父死亡日までは、父の賃貸収入

父死亡後から遺産分割確定日までは、法定相続分に応じて各人の賃貸収入

遺産分割確定後は、アパートの取得者の賃貸収入 となります。

### [3] 法定相続分と違う割合で分割が確定した場合

最高裁の判例は下記のように続きます。

『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、上記の賃貸収入については、遺産分割の影響を受けない。』

遺産分割が確定し、長男と二男がそれぞれ1棟ずつ相続することになりました。配偶者である母の法定相続分は1/2ですが、アパートは相続しません。分割協議中の賃貸収入の1/2は母、1/4ずつ長男と二男のものとして確定申告をしました。実際に相続した割合と異なることになって、母の賃貸収入とした1/2を子2人に渡す必要はありません。アパートの所有権は相続開始の時に遡りますが、協議中の賃貸収入は遺産ではないため、影響させるはならないのです。したがって、既に行った確定申告についても、修正申告や更正の請求はできません。