

Money&Investment

は、代表の寺西が取材を受けた部分です。

「長年暮らした自宅が人手に渡るのはいづれ、住まいを失う長女に申し訳ない気持ちもある。現金化して分ける以外の手立てが思い浮かばなかった」。Aさんは残念そうな表情を浮かべる。

国税庁のまとめによると2010年に相続税が発生した案件では、財産のうち土地・家屋などの不動産が約54%を占める(グラフ1)。「相続税が発生しない少額の事例でも不動産が占める割合が大き

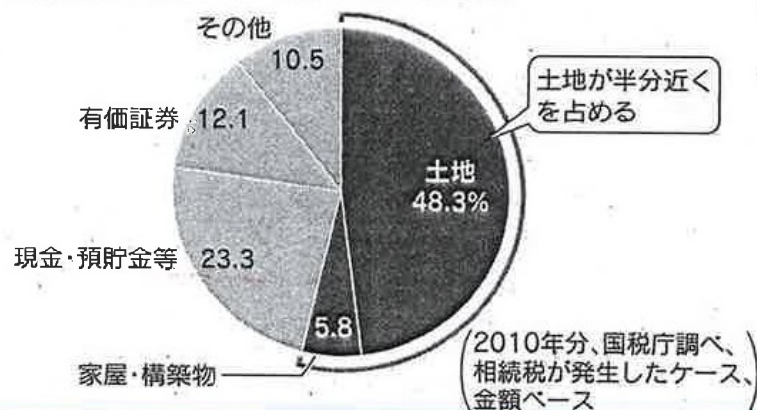
相続が発生した場合、自宅などの不動産は分けにくい財産の一つである。評価方法がいろいろあるうえ、売ろうにも市況などに左右される。法定相続通り分けるのが難しく、平等を重んじて共有にすればトラブルを招きかねない。不動産の相続がいかに難しいか、改めて考えてみよう。

「自宅を含めた不動産はすべて処分したうえで、売却代金を3分の1ずつ分けるように」。首都圏に住む70代のAさんは悩み抜いた末、遺言書を作成した。相続人は50代の長男と長女、40代の次男の3人の子ども。売却を指示したのは、不動産の形で相続させたらめめる可能性が高いと考えたためだ。

苦渋の選択

自宅相続 共有はリスク

1 相続財産の中では不動産が最多



2 不動産の分け方で一長一短がある

分割方法	特徴	メリット	デメリット
換価分割	不動産を売り、売却代金を分割する	・公平に分けられる	・他人に貸している土地、先祖代々の田畑、自宅などは簡単に売れない ・希望価格で売却できないことも
代償分割	不動産を相続した人が他の相続人に現金などを支払う	・不動産を残せる ・公平に分けることが可能	・不動産を相続する人に多額の金銭が必要 ・代償金額でもめることも
共有	共同で所有・管理する	・不動産を残せる ・公平に分けられる	・売却や建て替え、増改築には共有者全員の同意が必要 ・代襲相続でほとんど知らない人と共有すること
現物分割	不動産をそのままの状態に分割する	・不動産を残せる	・狭い土地や自宅などは分割できない

分けにくく売りにくい難物

「特定非営利活動法人(NPO法人)「相続・遺言相談センター」の大江真人弁護士は指摘する。

不動産は預貯金や上場株式などと違って分けにくく、簡単に売れない。トラブルを招きやすい理由はここにある。

一般的に小規模で分けにくい不動産の相続には①売却して代金を分ける「換価分割」②相続する人が他の相続人に現金を渡す「代償分割」③売却

代償分割は相続人が資金を持っていないと話が前に進まないほか、不動産の評価方法を巡りもめることも多い。評価方法には取引事例に基づいた「実勢価格」「公示価格」「相続税評価額」「固定資産税評価額」の4種類ある。相続税評価額、固定資産税評価額は公示価格のそれぞれ約8割、約7割。どの評価を使っ

「兄も了解してくれていたのに」。神奈川県に住むBさん(55)は悔しそうに話す。父が所有する土地にBさんが家を建て、父と母と暮らしていた。父の死後は母とBさん、兄と姉の4人で土地を共有した。母の死後はBさんが土地を相続すると兄弟間で話が

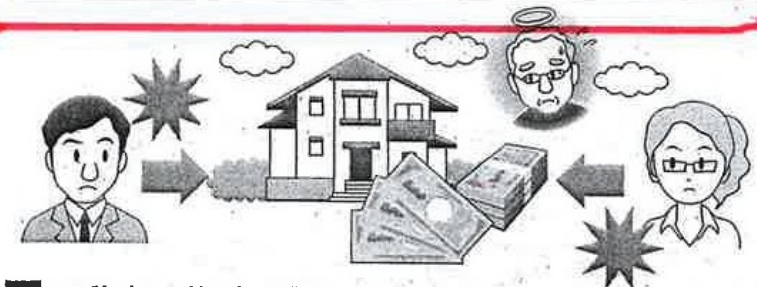
守る 継ぐ

却も分割もせずに相続人全員で共有——と3通りある(表2)。いずれの方法も常に短したすきに長しだ。

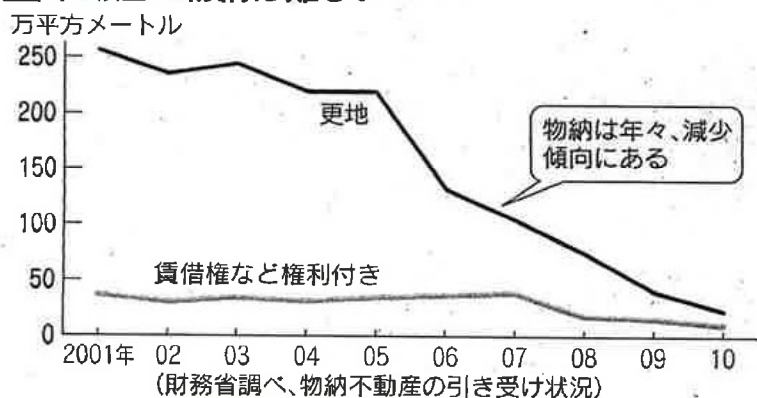
Aさんが選んだのは換価分割だ。住み続けている人がいると難しく、先祖代々受け継いだなど思い入れを理由にためらう人が多い。他人に貸しているなど、簡単に売れない事情もある。

代償分割は相続人が資金を持っていないと話が前に進まないほか、不動産の評価方法を巡りもめることも多い。評価方法には取引事例に基づいた「実勢価格」「公示価格」「相続税評価額」「固定資産税評価額」の4種類ある。相続税評価額、固定資産税評価額は公示価格のそれぞれ約8割、約7割。どの評価を使っ

権利分散 対処に手間



3 不動産の物納は難しい



日本人は長年、自宅を中心に不動産による資産形成に心血を注いできた。だが、バブル崩壊以降の長期的な地価下落や人口減少などを背景に、資産形成や考え方が大きく揺らぎ、相続問題の解決を難しくしている。

物納は減少

「不動産を国に納める『物納』がほとんど認められなくなっている」(倉橋氏)のも悩ましい。かつて納税資金を得意で、要件が厳しくなり、物納不動産は減少傾向にある(グラフ3)。

自宅不動産も場所や物件次第では、相続税や固定資産税、解体費用など「負の遺産」を相続人に残す可能性がある。活用や処分方法をじっくり考え、公正証書遺言で対策を明記するなど事前の準備が欠かせない。

(下前俊輔)

「遺言NPO」の近藤伸一税理士は「共有の場合、将来の売却時に全員の合意が必要になる。相続人が離れて暮らしていたら合意を取り付けるだけでも大変。共有は避けた方がいい」と訴える。

「不動産を国に納める『物納』がほとんど認められなくなっている」(倉橋氏)のも悩ましい。かつて納税資金を得意で、要件が厳しくなり、物納不動産は減少傾向にある(グラフ3)。

「遺言NPO」の近藤伸一税理士は「共有の場合、将来の売却時に全員の合意が必要になる。相続人が離れて暮らしていたら合意を取り付けるだけでも大変。共有は避けた方がいい」と訴える。

不動産に関連した相続コンサルタントを手がけるCFネッツ(横浜市)の倉橋隆行社長は「都市部など一部の地域を除けば、買い手のつかない土地の方が多い」と指摘する。遺産分割や相続税の支払資金確保を目的に売り急げば、足を元に見られて買いたたかれる可能性が高い。