

トラブル勃発!

「家」と「土地」の相続

相続の中でも「家」と「土地」がもめ事になりやすいのは、ほかの財産にはない不動産ならではの特徴があるからだ。相続トラブルの事例を通して、その特徴を学ぼう。

分割でもめる!

現金が少ない場合は要注意
家は簡単に分けられない

都

心郊外で母親の家に家族ごと同居していた小林翔太さん（仮名・62歳）。

もともと持病を抱えていた母親が90歳を前についに亡くなり、相続について弟との話し合いをするこ

とになった。

遺産は、父親の死後、母親の名義となっていた家と土地が4150万円分。さらに預金が450万円ほど。合わせて4600万円だ。

母親が残した遺言書はない。ただ、常日頃、「何かあったらこの家はあなたにやるから、弟の面倒も見てやってほしい」というのが母の口癖だった。

「これまで病気を抱えた母親の面

倒を見てきたのは自分だし、今の家には自分の家族も住んでいる。母も家はくれるって言っていたから、家は自分が継ぐ代わりに預金を全てあげれば弟も納得してくれるだろう」

小林さんは考えたが、そうは問屋が卸さなかった。

「なんで俺が450万円しかもらえないんだ、不公平じゃないか! 遺言書はないんだろ? だったら、俺だって半分はもらえるはずだ!」

きつちり2300万円よこせ!」
久しぶりに顔を合わせた弟は遺産の分け方に納得いかなかったようで、ひどく激昂した。昔からけんかなどせず、周囲に比べても仲

がいい兄弟と思っていたが、金が絡むとこうも人は変わるのか。

「そんな大金、用意できるはずないだろ」。小林さんは豹変する弟の様子に困惑したように返すが、弟は止まらない。

「だったら家でも何でも売ればいいじゃないか!」

どうやら弟が引き下がる気配はない。「そもそも、お前だつてろくに家に帰らず、母さんに何もしてこなかったじゃないか。お前に渡す金はない!」そんな言葉を飲み込んで、小林さんはただ頭を抱えるしかなかった――。

これは、よくある相続トラブルの事例を基に再構成した話だ。

実際、自宅の評価額に対して現金が少ないというのは、よくあるケースだ。特に、家に同居人が住んでいる場合は、簡単に売却もできずトラブルになりやすい。家の

相続が厄介なのは、家が現金のようにパカッと分けられるものではないからだ。

長男の取る手は?
トラブルになりやすい
共有化は悪手

冒頭のようなケースは、長男には主に三つの選択肢がある。

一つは長男が、代償金として2300万円に足りない分の1850万円を弟に支払うこと。だが、よほどの資産家でもない限り、家の評価額に匹敵するような大金を用意するのは難しいだろう。

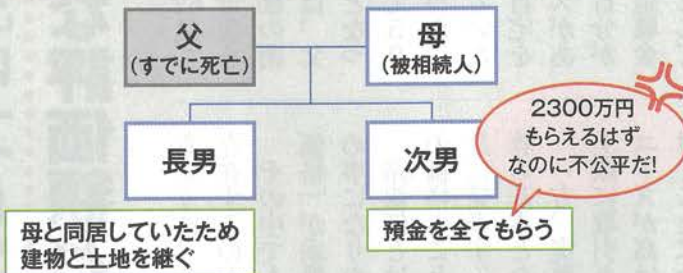
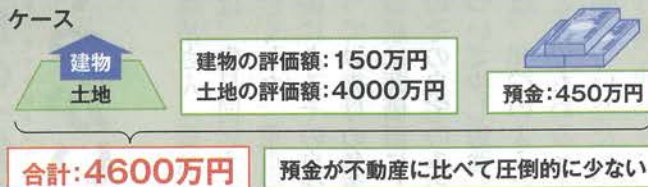
二つ目は、家と土地を売って現金化し、兄弟で分け合うことだ。

だが、その場合長男一家は家を追い出され、引越越しを余儀なくされる。相当な負担であることは間違いない。



自宅は簡単には分けられない

預金が少ない場合の事例



→ 選択肢は三つ

- ① 長男が次男に代償金1850万円を支払う
- ② 建物と土地を売り、お金をつくって次男と分け合う
- ③ 建物と土地を兄弟で共有する

不動産に対して現金が少ないケースはもめやすい
安易に共有化すると後で厄介なことにも

そして三つ目が、家と土地を兄弟で共有してしまうことだ。これなら平等に分けつつ、家を売ることで生じる経費などの問題も起きない。

だが、一方で共有化には厄介な点も多い。

例えば、「兄弟で誰かが亡くなれば、その下のおいやめい、さらにはその子供へと、どんどん相続人がバラバラになっていく。建て替えや大規模修繕などをする場合には、全員の同意がないとできず、もめやすい。最近は海外勤務とい

う人も増えている中で、そうした人とのやりとりはそもそも大変」と、落合会計事務所の落合孝裕税理士は指摘する。共有化はある意味、問題の先送りにすぎない。土地の共有化は何かと「争族」化しやすいものなのだ。

もしこのまま遺産分割協議がまとまらなければ、家庭裁判所の調停に持ち込まれるが、強制力がないため不成立となりやすい。その後審判で争われることになるが、遺族にとって相当な負担となるため、相続税が徴収されるほどの遺

一次相続から最終形を決めて争族化を避ける

産額ではない場合、審判の前の段階で放置されることが多い。

結局のところ、この事態を防ぐためには、母が亡くなってから相続について考えるのではなく、父が亡くなった時点で二次相続(母から子供への相続)について考えておくことが重要だった。

例えば、父が亡くなった段階で、長男に家を渡すという前提で、家の一部を相続させておけば、母が亡くなったときの遺産を小さくすることができると、争いを回避しやすい。

また、都心の一等地などに住んでおり、家の評価額が大きく相続税がかさんでしまう場合などでは、一次相続と二次相続のタイミングで長男がそれぞれ「小規模宅地等の特例」(下コラム参照)を使うことで、大きな節税効果を得ることもできる。その点でも二次相続についてはよく考えておく必要があるといえるだろう。

いずれにせよ、どういった家や家族の在り方がいいのか、最終的な形を考えながら、早めに相続対策をしていくことが重要だ。

劇的な節税効果を持つ小規模宅地等の特例とは

自宅の相続を考える際によく出てくるので覚えてほしいのが「小規模宅地等の特例」だ。亡くなった人が住んでいた宅地などを相続する際、特定の条件に当てはまる人物が相続すれば、330平方メートルまでの面積部分について、評価額が何と80%も減額されるという制度だ。評価額が仮に1億円の土地であれば、2000万円の評価額として相続税が計算される。

適用を受けることができるのは、①配偶者、②同居する親族、③条件を満たす親族の三つだ。

①の配偶者は無条件で適用されるが、②の同居する親族は、相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその宅地に住み続ける必要がある。③は、配偶者やほかの同居親族がいない場合に、「持ち家がない」といった条件を満たす親族が当てはまる。そのことから、通称「家なき子特例」といわれる。

もともとは、評価額の高い自宅を、相続税を納めるために泣く泣く手放さざるを得ないといった状況を防ぐためにできた特例。その効果は絶大であり、地価の高い地域に住む人には恩恵が絶大だ。