

図解

実家の相続、
今からトラブルなく
準備する方法を
不動産相続のプロがやさしく
解説します!

松原昌洸

株式会社中央プロパティ 代表取締役

相

続トラブルは、昔からあるもめ事ですが、時代とともにトラブルの背景や内容が変わってきています。中でも、実家を相続した兄弟姉妹がもめるケースは、不動産の「負動産化」や家族形態の変化、家から個への意識変化などを背景として、これまでとは違う新しいトラブルを数多く生じさせています。

近年の統計を見ると、相続トラブルのほとんどに「不動産」が絡んでいます。

相続税の申告者、つまり、相続する財産が多いため課税されるレベルの人では、相続財産のおおよそ半分を不動産が占めています。一般的には「相続財産の大部分は不動産」とも言われるくらいで、相続税が課税されない相続も含めれば、半分よりもっと高いはずで、実務の現場での私の実感では、8割くらいになるのではないかと思います。

我が国の65歳以上の高齢世帯の持ち家比率は実に8割以上。親が亡くなれば、必然的に実家（土地・建物）を相続することになります。「うちは財産もないから相続でもめる要素はない」と思いがちですが、裁判所の遺産分割調停件数の7割以上は相続財産5000万円以下で、1000万円以下でも約3割あります。この金額は相続税がかからないレベルですが、相続財産が少額であっても多くのトラブルが発生していることを物語っています。

なぜ、相続財産が少額の「ごく一般の家庭」でこのような相続のもめ事が多く起こるのでしょうか。理由は、相続財産に占める不動産の割合が高く、相続税が課税されない一般の家庭なら預貯金もそれほど多くないことにあります。

不動産は預貯金と違って価格がわかりにくく、物理的にも分けにくいので、公平さの納得を得ることが簡単ではありません。結果、トラブルを誘発しやすくなるのです。

相続が発生すると相続財産はいったん相続人全員の共有名義となり、遺言などがない場合は、遺産分割協議によって各人の配分を決めることになります。不動産も

法律で定められた相続分に応じた共有名義になりますが、共有名義のままでは制約が多く、活用がしづらくなります。また相続財産に占める割合が大きいので、相続人の1人に集約すると配分が著しく不公平になってしまいます。

しかも、昔と違って、土地は一部の地域を除けば、売ることも難しい「お荷物遺産」と化しています。そのため、空き家であっても売却して配分するという選択がとりにくいことも珍しくありません。相続人の誰かが住んでいると、住んでいない相続人との利益もアンバランスになります。

このように、「相続財産に占める不動産の割合が大きいこと」と、「不動産の共有名義の扱い」が、実家と少しの財産の普通の家庭で相続トラブルが普通に起きてしまう原因です。

さらに、配分の話し合いには親族ならではの感情が絡むことも、トラブルを複雑にします。親のどちらかが生きていっているうちは、まだ歯止めがかかりますが、特に残った親も亡くなった後の「2次相続」、つまり兄弟姉妹だけの相続では、自分の立場を強く出して感情のぶつかり合いとなり、争いが泥沼化します。

多くの人が実家の不動産の相続をきっかけにトラブルとなることから、本書では、主に一般的な家庭の兄弟姉妹による2次相続を中心に、私の日々の相談事例の経験から見える「トラブルのプロセス」と「その対策」を解説しました。

本書は拙著『不動産相続のプロが解決！ 危ない実家の相続』（毎日新聞出版）などのエッセンスをコンパクトに再整理し、図解によって、よりわかりやすく解説したものです。普通な家庭に普通起こる実家の相続トラブルの防止、さらに相続後の仲の良い兄弟姉妹の関係維持に、少しでもお役に立てることを願ってやみません。

2020年12月

株式会社中央プロパティ代表取締役 松原 昌洙



はじめに	2
本書の見方・使い方	8

Chapter 1

普通の家庭で普通に起こる 「実家の相続」をめぐるトラブル

1 我が家の相続トラブルは実家の不動産から始まる	10
2 実家の相続不動産には共有名義問題が発生する	12
3 相続に不動産が絡むと感情的な溝を生みやすい	14
4 実家の評価額や分け方はいろいろあるから難しい	16
5 損得より感情のもつれがトラブルの引き金となる	18
6 家中心の相続が変化し新たなトラブルを生む	20
7 不動産は空き家になると相続を避けたい負動産に	22
8 共有名義や借地権が相続トラブルを増幅	24
9 遺言書の活用で不動産相続トラブルを回避	26
10 円満だと思ふ家庭でこそ相続対策で憂いを断つ	28

11 相続の手続きでは期限のあるものに注意する..... 30

コラム 公平に等分な分配をすると公平でなくなる..... 32

Chapter 2

実家の「共有名義」をうまく処理できれば 相続トラブルはほぼ解決

1 実家の不動産相続に必ずついてくる共有名義問題..... 34

2 共有名義不動産は管理や変更につき3つの制限がある..... 36

3 住む者vs住まない者のバトルがなぜ多いのか..... 38

4 空き家の売却をめぐる共有者の食い違いが出る..... 40

5 「とりあえず共有」はリスクの先送りとなる..... 42

6 相続不動産の共有名義はデメリットの理解が重要..... 44

7 相続時の共有名義はよいが最終的には解消する..... 46

8 共有名義の解消方法は売る・買う・放棄の3つ..... 48

9 第三者に自分の持分を売るのも難しくはない..... 50

Chapter 3

知らないで大損する 「借地権相続」への対処

10	共有物を分割する方法は現物・代金・代償の3つ	52
11	解消の最後の切り札は「共有物分割請求訴訟」	54
12	親が元気なうちにトラブルの芽を摘もう	56
13	共有名義トラブル対策としてやっておきたいこと	58
コラム	共有名義の固定資産税は住んでいる者が払うのか	60
1	借地権で相続した実家は制約付きの所有権になる	62
2	借地権は建物を建てるために借りる土地に発生	64
3	借地権の相続で生じる地主との関係と制約	66
4	借地権トラブルは相続をきっかけに起こりやすい	68
5	地主と借地権でもめないための基本	70
6	地主ともめてしまったときはこんな対策がある	72

Chapter 4

将来の実家の不動産相続を トラブルなく終えるために

7	共有名義借地権は地主と共有者が三つ巴のバトル……………	74
8	地主ともめないための借地権契約のポイント……………	76
9	借地権トラブル回避策を地主の立場から見てみる……………	78
10	Q&Aで理解する借地権に関するよくある疑問……………	80
1	相続で家族が崩壊しないための心がけと対策……………	84
2	相続トラブルの回避に遺言書の効果は大きい……………	86
3	遺言書は法的な決まりを満たしていないと無効……………	88
4	長生き社会では相続前の認知症対策も重要になる……………	90
5	認知症対策として利用が増えている家族信託制度……………	92
6	準備なしの相続発生でもトラブル回避の対応を……………	94

本書の見方・使い方

こ

の本では、複雑ながら多くの人にとって身近な「実家の不動産相続」についての知識を、わかりやすくお伝えします。

基本的には右ページが文章、左ページが図解という形で、ビジュアルを交えて理解が進むようにつくりました。まずは項目ごとのタイトルと、その下の「POINT」をお

読みいただければ、その項目の概要がつかめます。その上で、本文と図解をご覧いただければ、より理解がしやすいはずです。

また、著者の現場での豊富な経験から、「不動産相続の実情」をお伝えするコラムも設けています。

読者の皆さんのスムーズな「実家の相続」のために、本書をぜひお役立てください。

図解全体の内容を表すタイトル

「POINT」でその項目の要点が手早くわかる

右ページ上段には章のタイトル、項目の番号、項目のタイトルを表示

相続トラブルの主な原因

- 相続財産に占める不動産の割合が多い
- 相続財産の内容がはっきりしない
- 遺産の使い込みや隠し財産を疑う
- 同居親族と別居親族の主張が異なる
- 生前贈与がある
- 遺言の内容に偏りがある
- 相続人以外の配偶者などが口を出す
- 長男とほかの兄弟姉妹の対立
- 中小企業の事業承継で後継者とはかの相続人の利益調整

実はほとんどのトラブルには
不動産が絡んでいる

Chapter 1 1

我が家の相続トラブルは実家の不動産から始まる

POINT

- ☑ 相続トラブルは相続財産の少ない普通のご家庭にこそ多い
- ☑ 遺産分割訴訟のうち7割以上は相続財産5000万円以下
- ☑ 不動産でもめるのは金銭のように分けにくい財産比率も大きい
- ☑ 高齢世帯の持ち家比率は8割以上、必然的に実家の不動産相続が発生

遺産分割訴訟の相続財産額別の調停成立件数

相続財産額	調停成立件数	割合
5億円超	不明	0.7%
5億円以下	不明	6.7%
1億円以下	不明	10.8%
500万円以下	不明	42.8%
100万円以下	不明	33.8%

遺産分割訴訟は年間約1万2700件、うち調停成立は6300件程度

調停成立は何と50%以下!

相続財産5000万円以下で76.7%を占める

普通のご家庭で遺言前に発生するトラブルの内情はさまざまですが、ほとんどは不動産が絡んでいます。なぜ不動産が絡むトラブルになるのでしょうか。理由のひとつは、不動産は分けにくいことです。特に建物には土地・建物は登記のうえに、きりりとした境界線がはっきりと見えない。もうひとつは、相続財産に占める不動産の割合が大きいこと。国税庁の統計によれば、相続申告額に占める不動産の割合は、49%です。2017年。近年の地価暴落で下がっていますが、約半分を占めています。さらに、相続が争いられない相続では、不動産の比率はさらに高まるともいわれます。

現在、65歳以上の高齢者世帯の持ち家比率は8割を超えています。相続が発生すれば必然的に実家の不動産を相続することになります。まさに、実家の不動産から相続トラブルが始まっていくのです。

左ページは図やグラフを使ってビジュアルで理解

項目の見出しや図解のキーカラーは章ごとに色分け

右ページは文章でわかりやすく、できるだけ簡潔に解説