

## 遺された不動産はどう分ける？

親が亡くなり、お葬式その他諸々の手続きを終わらせて、ようやく一息ついた頃、兄弟が集まって遺産の分割について話し合うことになりました。遺されたものを整理すると、金融資産は葬式代などに多くを使っ  
てしまい、主な遺産は実家である不動産です。実はこれ、揉めることの多いケースですから、注意が必要で  
す。

不動産の分け方は三つあります。

### ①現物分割

文字通り、現物そのものを分ける方法です。広い更地であれば三等分することも可能ですが、綺麗な  
長方形でもない限り、価値的に等分することは簡単ではありません。また、物理的に分けるのではなく、  
3人で3分の1ずつ持つことも可能です。ただし、その場合、住む人が他の相続人に家賃を払うのか？  
や、さらに相続が発生した場合に関係が複雑になるなど、後々問題となることが考えられます。

### ②代償分割

一人が相続する“代償”として、他の人に金銭その他の財産を支払う方法です。金銭で支払われるこ  
とが圧倒的に多く、そのための現金が必要である点が問題となります。

### ③換価分割

全員で売却し、売却代金を分ける方法です。公平ではありますが、売却してしまうため、原則住み続  
けることができません。また、全員で売却しますので、売買価格等の条件の調整が必要です。

## <結局処分されてしまうケースが多い>

以上のように、いずれの方法も一長一短です。その中でも多くのケースでは、妥協点が見出だされ手続き  
は進められていきます。ですがその一方で、我々がお手続きをしてきた案件の中には「できれば住み続けた  
いけれど、売却せざるを得ない」というケースも多く見受けられます。

なぜ売却せざるを得ないのでしょうか？住み続けるためにはどうすれば良いのでしょうか？

不動産を相続する場合の一番のポイントは、一人名義にすることです。これができないと、その後の関係  
複雑化がネックとなり、結局は処分せざるを得なくなってしまうのです。

では、どうすれば一人名義に出来るのでしょうか？

長男が無理やり話しをまとめれば良いというのでは、兄弟の不満は先送りにされるだけです。公平性を保  
って一人名義にするには、②の代償分割が最も適しています。にもかかわらず、実際に代償分割が行われる  
ケースはそれほど多くありません。それは、代償金として支払う現金が手元にないケースが非常に多いこ  
とを意味しています。

では、どうすれば代償金を用意することができるのでしょうか？

ご相談はお気軽に

法務コンサルタント リーガルバンクさかい

〒590-0076 堺市堺区北瓦町二丁4番16号 堺富士ビル4階

TEL 072-226-1501 FAX 072-226-1511

## <住み続けるなら対策が必要>

代償金を用意するために最も有効な手の一つが生命保険です。生命保険金は受取人固有の財産であり、原則、相続財産には含まれません。ですから、住み続けたい子どもを受取人として生命保険に加入しておけば、その子どもが家を相続する際に、この保険金を代償金に充てることが出来ますので、兄弟間の話し合いもしやすくなります。

より確実に相続させてあげたい場合は、遺言書を書きましょう。さらに言えば、「家を相続させる代わりに金〇〇円を負担するように」と書いておけば、兄弟間の話し合いもよりスムーズになるはずです。親が代償金の額を決めて遺言書に書いておけば、それが相場より多少少なくても、兄弟間で直接の争いにはなり難いものです。

相続はその人が亡くなったときに発生するものですが、争いのない相続手続のためには事前準備が必要です。リーガルバンクさかいでは、相続対策のご相談を随時承っております。この機会に是非ご相談下さい。

### 法務コンサルタント リーガルバンクさかい

#### <サービス一覧>

##### ・不動産登記

⇒不動産購入による名義変更や、住宅ローンの完済による抵当権の抹消登記など。

##### ・相続手続き

⇒不動産や金融機関口座の名義変更から、遺産分割協議書の作成、相続税に関するご案内など。

##### ・遺言作成手続き

⇒公正証書や自筆証書遺言の作成サポート、生前の相続対策のご相談など。

##### ・成年後見等手続き

⇒成年後見等制度を利用して、ご高齢や障害のある方の権利を守ります。

##### ・火災保険業務

⇒ご自宅の火災保険のこと、ご相談下さい。

##### ・不動産コンサルティング

⇒相続した不動産の売却や個人間での売買など、ご相談を承ります。

### 法務コンサルタント リーガルバンクさかい

〒590-0076 堺市堺区北瓦町二丁 4 番 16 号 堺富士ビル 4 階

TEL 072-226-1501 FAX 072-226-1511

Eメール Kawabata-office@mbi.nifty.com

(受付時間 月～土、午前 10 時より午後 6 時まで)

来所での初回相談(1 時間程度)は、**無料**です。

事前にメール又はお電話にてご予約下さい。