

## 不動産相続によるトラブルは他人事ではない

### 不動産遺産分割は平等に分割困難

遺産分割事件になった約七割が、遺産総額五千万円以下の案件です。

つまり、一般的な家庭にこそ、相続トラブルの芽が潜んでいるのです。

トラブルを回避するためには平等な分割が理想ですが、不動産が介在していると、なかなか思いどおりには運ばません。

相続人全員が納得する分割方法を実行することが困難だからです。

事例を参考に**不動産相続対策**を考えてみましょう。

### 相続した自宅不動産の遺産分割事例



相続対策専門士  
迫中 智信

父親から相続した自宅不動産を兄弟三人でどのように分割するか。

兄弟三人の意見が異なり、一度は暗礁に乗り上げましたが、税額計算の特例を活用して、丸く収まった不動産遺産分割の事例をご紹介します。

#### 《背景》

・自宅不動産は長男家族と同居している住宅（南西角地九〇坪）

・家は長男がリフォーム工事済み

・父親にこの自宅不動産以外財産はない

・第二人にはすでに持家がある

#### 《兄弟の考え》

長男

・家屋の建っている半分の土地（四五坪）は相続したい

・父親の介護をしてきたことを考慮して欲しい

・介護等の同居に必要なリフォーム工事も行っている

第二人

・土地を三分割ずつ（三〇坪）相続し、その後売却を希望

## 相談事例のご紹介

不動産を所有している場合の  
トラブル事例

同居している親が亡くなったケース

#### ご依頼者

松本さん（仮名） 六〇歳 男性

#### ご依頼内容

そのまま住み続けたいが親名義のため、相続人の兄弟と遺産分割をどのようにすればよいか。

#### 対応内容

・現金での遺産分割を提案。

（不動産を相続人で共有名義にする  
と、二次相続や三次相続になり収集  
がつかなくなるのが想定されるた  
め）

・お住まいのままご自宅を売却し、  
そのまま賃貸して住み続ける方法  
（リースバックによる売却）を提  
案。

#### エピソード

今回のケースは、ご自宅不動産以外の  
資産（預貯金等）が少なかったの  
で、ご自宅を売却し現金化すること  
で、遺産分割を行うことができました。

ご希望通りの遺産分割ができ、とて  
も満足されています。

#### 《問題》

①三等分するにしても、どのように分けるのが公平かという問題が発生する

②敷地形状や角地かどうかで価格が異なるため平等に分けることは難しく、兄弟の誰かが不満を持つ可能性がある

③三等分の三〇坪では長男家族が住んでいる家を建てる必要がある

★兄弟三人がそれぞれ納得できるような遺産を分割するにはどうすればいいでしょうか。

#### 《解決策》

①長男が土地建物すべてを相続

②土地を四五坪ずつに分筆し半分を売却

③売却代金で第二人に代償金を支払う（代償分割）

★結果、第二人は、三等分して売却した場合とほぼ同額を手にすることができました。

#### 【ポイント】

長男が土地建物すべてを相続することで、マイホームを売却した場合の譲渡所得税の特例を最大限に活用できたこと、さらに軽減税率の特例も適用できたことが大きな要因でした。

また、このエリアの売れ筋が四五坪前後で、三〇坪よりも高い単価で売却できたことも影響しました。



**A** P TやO Tが常勤している高齢者施設は決して多くありません。いかに質の高い“生活リハビリ”を提供しているかもポイントです。

父親の高齢者住宅への入居を検討しています。寝たきりになるのを避けるため、リハビリができる施設が良いのではと考えています。どのような点に注意して探すのがよいでしょうか？

高齢者様の多くが『一日でも長く、元気な身体で過ごしたい』との想いを抱かれています。ではないでしょうか。ご家族様もその想いは同じだと思います。近年、施設選定の条件の一つに、「リハビリができる施設」を望むご家族様が増えています。

『一日でも長く、元気な身体で過ごしたい』その想いを叶えるには、生活の場となる高齢者施設において、体を動かす時間が必要です。リハビリ＝体を動かすと捉えた時に、高齢者施設におけるリハビリの定義は様々です。

例えば、日々の生活の中での部屋から食堂までの一日三回の移動や共用のお手洗いまでの移動も、高齢者様にとっては運動です。高齢者施設では、これらを『生活リハビリ』と呼びます。

また、専門的な資格を持っているP T（理学療法士）やO T（作業療法士）が行う集団体操や個別リハビリ、これらはいずれでもなくリハビリです。

しかし、現在P TやO Tが常勤している高齢者施設は決して多くありません。そのような状況の中で大切になってくるのは、施設が「いかに質の高い生活リハビリを提供できるか」「病院等で行って

いたリハビリをどうやって生活に取り入れていくのか」が重要になってきます。

ある高齢者施設では、車椅子の利用者様に対して、しっかりと踏ん張ってお食事を召し上がって頂き、誤嚥のリスクを最大限減らせる取り組みをしています。また、ベッドからの立ち上がり、手すり歩行のリハビリと併せて「トイレまで自分で行く」を目標に、おむつにできるだけ頼らず室内での排泄介助を徹底して行うなど、残存機能の維持向上に努めている高齢者施設もあります。

高齢者施設へ入居の際は、リハビリ有無とその内容だけでなく、希望する毎日を叶えるための「生活リハビリ」をどこまで一緒に考えサポートできるか、その方針を施設側へ事前に確認することが『一日でも長く、元気な身体で過ごしたい』を叶える一歩になるのではないのでしょうか。

高齢者施設紹介の笑美面（えみめん）では、「その方らしい」毎日が叶うよう一緒に考え、最適な施設を無料でご提案させていただきます。ケアマネジャーや医療機関等からも多くのご相談をいただいております。ぜひお気軽にお問い合わせください。



株式会社笑美面  
代表取締役  
榎並将志



▲施設探し無料相談

## 日本相続サポートセンター

相続・成年後見・遺言・相続税・資産・事業承継・ご葬儀のことなど、司法書士・税理士・弁護士・ファイナンシャルプランナー・資産活用アドバイザーなど各分野の専門家がご相談に応じます。

志と想いを共有した専門家たち

私たちは、あなたの『想い』をカタチにしていくお手伝いをします。



税理士  
角田 祥子



相続診断士  
石本 導彦



司法書士  
勝 猛一



相続対策専門士  
迫中 智信



葬祭経営士  
松村 康隆



行政書士  
山下 博正



弁護士  
和氣 良浩



フリーアナウンサー  
子守 康範

こんなお悩み  
ありませんか？

- ✓ 相続税について専門家に相談したい・相続でもめるかもしれない
- ✓ お葬式の進め方・終活、何から始めれば良いの？
- ✓ 頼れる人がいない場合の身元保証
- ✓ 認知症になる前に、後見契約するには？

〒530-0003  
大阪市北区堂島1-5-17 堂島グランドビル7階  
www.souzokusupport.net

まずはお電話で  
想いをお聞かせ下さい

初回無料相談受付中！

0120-422-554