

不動産相続で こんな課題を抱えるお客様に どうアドバイスするか

①～③ 八木正宣
税理士法人SBL
代表社員・税理士
CISコンサルティング税理士法人
税理士
④～⑥ 中村晃久

不動産が絡む相続問題を6ケース
挙げ、それぞれの対応ポイントを紹
介する。

CASE 1

財産の大半が不動産で相続分割が難しいお客様 3つの対処方法を紹介して 相続人の間で話し合うよう提案



現 預金や有価証券など価
格がハッキリしていて
換金性の高い資産は、相続が
発生しても相続人の間でどう
遺産分割するのか調整しやす
い。一方で、土地や建物など
の不動産は、現金のように均

等に分割することが難しく、
遺産分割の際にトラブルの原
因になりやすい。

4つの方法があるが デメリットも存在

お客様（被相続人）の遺産

を分割する手法としては次の
4つが挙げられる。

①現物分割

相続した財産をそのままの
状態で相続する方法だ。例え
ば、相続人として妻と長男、
次男がいるとする。被相続人

の相続財産について、土地は
妻、預貯金は長男、有価証券
は次男というように、そのま
まの状態で相続する。
単純だが、個々の財産の価
値が異なるため、相続人間で
均等に分割しにくいというデ
メリットがある。何より本ケ
ースのように遺産の大半が不
動産である場合、実際には調
整が困難であり次の3つの手
法を検討することとなる。

②換価分割

不動産などの財産を売却し
て現金化してから分割する方
法だ。死亡した被相続人名義
のままでは財産を売却できな
いため、不動産の名義変更を
行つたうえで売却する。財産
の売却によって得た手取りの
金銭を、相続分に応じて相続
人で分割することになる。

しかし不動産の売却を望ま
ない相続人がいる場合や、不
動産が売却しにくい場合、こ
の対応は難しくなる。

③代償分割

ある相続人が不動産などの
財産を現物で取得し、代わり
にその相続人が、他の相続人
に一定の財産（代償金）を支
払う方法だ。

例えば相続人が妻と長男、
次男である場合、自宅に住み
続けたい妻が自宅を相続する
代わりに、代償金を長男と次
男に支払って遺産分割を行
う。基本的に代償金は金銭で
の支払いになるため、不動産
を相続する相続人には代償金
の支払能力が必要となる。

④共有分割

共有分割は、不動産などの
現物財産を相続人の共有名義
にして相続する方法だ。一見
すると便利な方法だが、後々
のトラブルに発展しやすいと
いうデメリットがある。

例えば、共有者同士が仲た
がいしたり、共有者に相続が
発生してその子ども（最初の
被相続人からみれば孫）が相

▼このように対応しよう

近代銀行さん
私の財産は自宅の
土地と建物くらいで…
万が一のことがあったら
子どもたちに
どう分けたいのか…

そうですね

一般的には
①土地と建物で分ける
②自宅を売却して現金で
分ける
③自宅を相続した方が
他の相続人に金銭を支払う
そして④共有名義にする
という4つが考えられます

ただ土地と建物で分ける
現物分割は現実的ではなく
残りの3つの方法が有効です
お子様方と話し合っ
てみてはいかがでしょう

なるほどね

続したりした場合には、不
動産の売却や賃貸について意見
を一致させることが困難にな
ってしまう。

評価方法をめぐり トラブルとなることも

②～④の分割方法もそれぞ
れメリットとデメリットがあ
り、また相続人全員が同意し
なければなりません。

であればその財産の価値を客
観的に把握できる一方で、不
動産であれば評価方法がいく
つか存在し、それによりトラ
ブルになり得ることに注意
しなければなりません。

例えば、換価分割の方法に
より、不動産を売却して現金
化することを相続人全員が望
んでいけば問題はないだろ
う。しかし、代償分割の場合
などは、不動産を相続し代償
金を支払う相続人はできる限
り評価を下げたいと考える一
方で、代償金を受け取る相続
人はできる限り評価を上げた
いと考える。そのため、不動
産の評価方法でトラブルにな
る可能性がある。