

ケース

財産は実家の土地だけ、 兄弟三人でキッチリ分ける方法

相続が発生し、兄弟で分けにくい土地や建物でも
分ける方法がいくつかある。
不動産の「現物分割」「換価分割」「代償分割」を理解しよう。

都内にある実家は文房具店で、
兄弟は長男、長女、次男で、自
分は次男。現在は兄が家業を継
ぎ、母親と同居。姉と自分は独
立し、それぞれ家庭を持った。
父は一〇年前に亡くなり、こ
のたび母が死亡。母の預金は一
〇〇〇万円ほどだが、実家の土
地は五〇〇〇万円ほどの価値が
ある。兄は自分が家を継ぐのだ
からほかの兄弟は相続放棄が当
然と思っているようだが……、
そうはいかない。兄弟三人で財
産を平等に分けるにはどうした
らいいのか。

分けにくい実家は 「代償分割」で収めたい

全員が納得して長男が実家を継ぎ、
残りの兄弟は親の形見をいくつかも
らって相続放棄……、そんな円満相
続は昔の話だ。現代の相続は、兄弟
は平等で、「もらえるものならもら
いたい」のが当たり前。

都内にある実家を三人の兄弟で分
ける場合、長男がお店や事業をその
場所でも承継しているのなら、生活の
糧として、実家を継ぎたいところだ
ろう。できれば「代償分割」で丸く
収めたいところだ。

「代償分割」とは、長男が実家を継
ぐ代わりに、ほかの兄弟にお金を払う方
法。上記のケースは、相続財産

として実家が五〇〇〇万円、預金が
一〇〇〇万円なので、自宅を長男へ、
預金を長女へ五〇〇万円、次男へ五
〇〇万円と分ける。これでは長女と
次男は不公平感を持つので、法定相
続分通りで分けるため、長男が長女
と次男に一五〇〇万円ずつ合計三〇
〇〇万円を渡すと、結果的に一人二
〇〇〇万円均等となる。

しかしながら、長男に三〇〇〇万
円を渡す力があるかどうか……。そ
こは兄弟間で話し合い、長男が出せ
る精一杯の金額で長女と次男は承諾
するのはいかがだろうか。

もし、どうしても三分の一ずつに
分けたいのなら実家を売って、預金
と合わせて分ける「換価分割」とな
る。お金に換えれば実家も即、分け

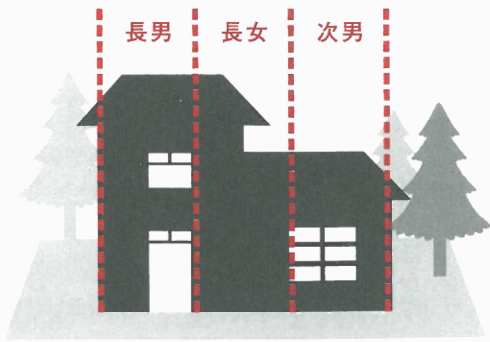
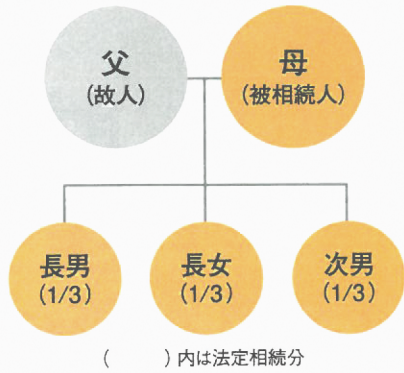
やすい財産に代わる。そこに住んで
いる長男が何をいおうと、法律的に
は問題はない。このように分けにく
い実家を分けるには、基本的にはお
金で解決するしか道はないのだ。

兄弟の力を結集し 賃貸ビルを建てる手も

実家の土地に十分な広さがあり、
立地にも恵まれていれば、兄弟の力
を結集し、区分所有で賃貸ビルを建
てる方法もある。ビルにすれば物件
ごとに分けられ、生まれ育った土地
も自分たちのものとして残せる。

しかし、賃貸物件の建設には億単位
の借入金が必要かもしれないので、賃
貸ビジネスの専門家にも相談し、資金
計画を綿密に行うことが前提だ。
P

分けにくい実家を分ける3つの方法



遺産の一つ一つを
現物で分配する

現物分割

現物分割とは、不動産は長男に、預金は長
女に、そのほかの財産は次男にというよ
うに、どの相続財産を誰が相続するかを現物
によって決める方法。遺産分けのやり方と
しては一般的な方法で、実家は家督を継ぐ
長男に任せて、残りは形見分けですむよう
な仲のよい兄弟ならよいが……。現物分割
は実家を売らずに残せる一方、ほかの財産
がそれより下回る金額であることが多く、
公平に分けることが難しいので、折り合い
がつかないことも多々ある。

遺産を売却して
お金で分ける

換価分割

相続財産をすべて売却してお金に換え、相
続人に平等に分ける方法が「換価分割」だ。
現代は兄弟全員が実家を出て独立し、田舎
の実家には親しか住んでいないケースも多
い。実家を継ぐ子どもがいない場合、実家
を売却して換価分割で兄弟3人なら3分の
1ずつ公平に分ければもめずにすむ。ただ
し、実家の土地をタイミングよく希望価格
で売ることはなかなか難しく、売れたとし
ても場合によっては譲渡所得税が生じるこ
ともあるので注意しよう。

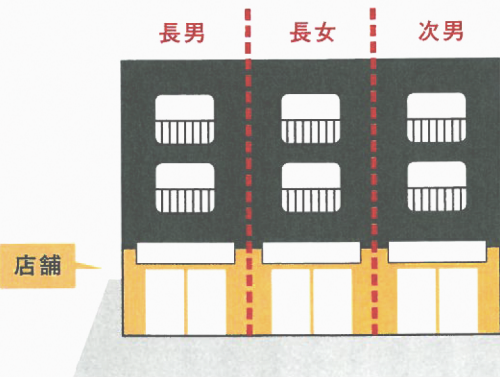
多めに引き継いだ人が
お金を払う

代償分割

代償分割とは、特定の兄弟が財産を相続す
る代わりに、ほかの兄弟にお金を払う方法。
たとえば長男が3000万円の実家を継ぐ代
わりに、長女と次男に1000万円ずつ合計
2000万円を払う。とはいえ長男にまとま
った現金がないことも多いので、ここは兄弟
で相談をし、「自分はこの金額が精一杯だ
けれども、なんとか納得してほしい」と代償
金をまけてもらうこともできる。それには普
段から兄弟間のコミュニケーションが大切と
なる。

土地の広さ、立地によっては
賃貸物件を建てて分けるという手も!

マンションを建てれば
兄弟で物件ごとに分けられる



実家の土地の広さ、立地によっ
ては、兄弟が一致団結してマンシ
ョンを建て物件ごとに分けるとい
う手もある。これを業界では「土地
活用」と呼ぶのだが……。そのと
き、土地を担保に借金をしてマン
ションを建て、返済は家賃収入か
らしていくことになる。空室にな
るとたんに返済が苦しくなってい
くので、建てる前は綿密な市場調
査と資金繰りが必要となる。

土地や建物だけの遺産を
三人で分けるには

● 分けにくい土地や建物を分けるには、
基本的にはお金で解決するしかない。

● 兄弟が一致団結して、賃貸ビルを建てる
「土地活用」という手も!

●74～81ページ監修
清田幸弘
ランドマーク税理士法人
代表税理士

代表を務めるランドマーク税理士法
人グループは現在7つの本支店が
あり、相続税に関する相談7500
件以上、申告1400件以上となっ
ている。急増する相談案件に対応
するべく、「丸の内相続プラザ」を
開設。また、相続実務のプロフェ
ッショナルの育成にも注力している。
<http://www.zeirisi.co.jp/>

