

事例1

父の7回忌法要のため集まった家族。法要後、近所の妹宅に母を送り、実家で後片付けをした後の兄と弟。

弟 兄ちゃん、今日の法要おつかれさま。母さんも久しぶりに家に帰れて喜んでたと思うわ。  
兄 そうやな。母さん、ここに来たときに笑顔やったな。ただ、次に法事があるとしても、13回忌や。今日、法事をしてみてわかったけど、家

は人が住んでなかったら傷む。オレも、オマエもそれぞれに遠くのまちに家を持っていて、ここに帰ってくる訳にもいかん。妹家族も将来的には転勤があるし、母さんも帰って来て一人暮らしする見込みもないと思うし、この家もったいないと思わんか。

弟 思うけど…。けど今日の母さん、うれしそうやったし、家を処分するのは…。  
兄 じゃあ、オマエ、この家の管理でき

るか？最近、空き家が社会問題になってるって話しや。管理せえへんかったら、周りの家に迷惑掛けることになるで。

家族のほうをみる弟、顔をしかめる弟の妻  
弟 年に何回もここに来るんは難しいなあ…。でも、兄ちゃん。この家オレらで勝手に売れるんか。死んだオヤジが言ってたけど、この家って名義はじいちゃんのままやろ。  
兄 え、そうなんか。でも、じいちゃん名

義になってたとしても、別に誰からも文句言われず、オレらの家族がずっと住んでたんやから売れるやろ。

司法書士から

不動産を処分するにはまず、お祖父さんの相続人全員で話し合い、誰が家を相続するのか決める必要があります。決めた後は、きちんと新たな所有者の名義に登記を変更しましょう。その登記をしなければ、事実上売却することはできません。

司法書士に  
司法書士に  
司法書士に  
司法書士に

# 空き家と家族の これからの問題



司法書士 河田 真一  
大阪司法書士会  
空き家問題対策検討委員長  
大阪市空家等対策協議会委員  
平成28年度住之江区・西成区・浪速区の3区主催空き家に関する合同セミナーでも講師を務める。

事例2

2か月前に父が死亡。父が残した財産はわずかな預金と実家の不動産。母を独り残す訳にはいかず、話し合う兄と弟。

弟 とりあえず、オレが母さんと同居するよ。妻にも賛成してもらった。  
兄 すまん。弟の妻のほうを見て申し訳ないがお袋をよろしくお願ひします。

弟 ただ、オヤジの遺産の件なんだけど、オレが実家を相続して、売却したお金を母さんの生活費に充てたいんだ。それでいいよね。  
兄 いや、それは…。オヤジの遺産はお袋名義にしたほうがいいんじゃないか。それにお爺ちゃんが買って、オヤジが受け継いだ思い出の家なんだ。すぐに売ることはないだろう。

それにお袋の生活費は年金があるんだろ。(同居して馴染めなかったら大変だ。お袋がわずかな年金だけで出て行くことになりかねない。)

弟 そうかもしれないけど、ずっと空き家のままで家を置いておくと近隣の家に迷惑を掛けるかもしれないから、そう言わずに、オレが母さんと同居するんだし、認めてほしい。  
兄 いや、しかし…

司法書士から

遺産が不動産とわずかな預金だけの財産分けは揉めやすい  
不動産は現金と比べ、分けることが難しい財産です。裁判所の統計によれば、今回の事例のように、遺産がわずかな預金と不動産しかない事例の方が、億を超える遺産がある場合と比べ揉めやすいという結果が出ています。

この記事を読み、自分が亡くなった後に家族がこのような揉めごとを起こしそうだと思われる方は、対策を検討してみてください。

対策としては、①自分が死亡する前に贈与する。②遺言をすることが一般的によく行われています。

①については贈与税に気をつけて検討してください。夫婦間で居住用不動産を贈与した場合の配偶者控除や子や孫に対して贈与する場合の相続時精算課税という制度があり、それらの制度を利用することによって、贈与税がかからない場合もありますので、贈与を検討する際には確認してください。

②については、全て自分で、ワープロなどではなく自筆で書く自筆証書遺言か、公正証書遺言の方法が一般的です。自筆証書遺言はルールが少し複雑で、ルールを守ら

なければ無効になる可能性がありますので、公正証書遺言のほうをお勧めしますが、いずれにしても一度法律家に相談していただければと思います。

財産管理のルールを見える化する

この事例の兄の不安を解消するのに適した制度があります。それは家族信託と呼ばれる制度です。財産を母名義にした後、財産を弟に管理してもらうように任せる訳なのですが、任せるに当たりルールを決め、それを書面化します。そのことによって、弟さんができること、お母さんができること、お兄さんができることを見える化させることができます。弟の母の財産管理の方法が不適切な場合、そのルールに基づいて止めることができます。ご興味のある方はお近くの司法書士に聞いてみてください。