

このコラムは日本地主家主協会で開催  
しています大家塾と、内容を連携していま  
す。是非、“リアル”大家塾に皆様も遊びに  
来てください。直接ご説明しています。

2月8日「繁忙期に間に合うこれからの  
空室対策と長い視野でみた空室対策」も、

大いに盛り上がりました。アンケートに「賃借人の必要とする設備で入居率ア  
ップする事がわかり役立ちました」「ニーズの動向が良く分かり良かった」「身近な  
お話が聞いてわかりやすかったです」とコメントをいただきました。

大家塾の後に行われた女性参加者様のお茶会(女子会)もとても良い雰囲気  
でした。私も参加させていただき、様ざまなお悩みや本音をお伺いすることが出  
来ました。

3月のテーマは「さくら家と磯野家の土地活用と相続対策」です。詳しくは3月  
7日に大家塾でご説明します。

ちびまる子ちゃんやサザエさんは、どなたでもご存知の平凡だけれど理想的  
な仲よし家族です。皆様と一緒に考えたいのは「友蔵・波平が急死したらどうなる  
か」ということです。家庭裁判所に持ち込まれる「遺産分割」紛争は増えていま  
す。裁判所が公開している裁判の記録である「司法統計」から、平成26年度の  
「遺産分割事件」に関わるデータをグラフにしたものをご覧ください。財産を争っ  
た人の数は、「3人」が一番多く、「2人」「4人」が続きます。しかも相続トラブル  
は「遺産5000万以下」が最も多いのです。いわゆる一般家庭で起きることで、  
友蔵や波平が急死すると、ちびまる子ちゃんがお姉ちゃんと喧嘩になったり、サ  
ザエさんとカツオが裁判沙汰になる可能性があるということです。

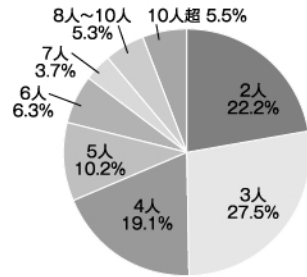
もめやすい原因は、不動産がわけにくいことにあります。自宅が残されて相続  
する子供が複数いると、わけられないので争うということです。遺言やエンディ  
ングノートを遺すことが大切です。遺言は、公正証書遺言が良いと言われていま  
すが、私は親しい弁護士と一緒に「自筆証書遺言サポートシステム」を推奨して  
います。不動産に詳しい弁護士が遺言の下書きをしてくださり、自分の字で遺言  
を遺すことで、正しい実行性のある遺言とすることができます。ご興味がある方

## 大家塾(建築・リフォーム、相続)③

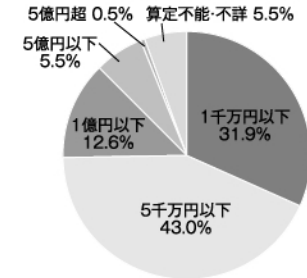
### 「さくら家と磯野家の土地活用と相続対策」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

遺産の分割を争った相続人の数



争いとなった遺産の規模



には資料をお送りします。

土地活用という視点で見ますと、実はさ  
くら家と磯野家では、自宅の価格が全く違  
います。さくら家は静岡市清水区にあり、  
磯野家は世田谷区の桜新町にあると想定  
されています。さくら家は津波の危険があ

るかもしれません。静岡県の教職員からの相談で  
多いのが「海沿いから引っ越したいけれど売れな  
い」ということで、価値が下がっている場所があり  
ます。自宅・実家・所有賃貸物件のハザードマップを  
確認することをお勧めします。

一方で、磯野家は世田谷に90坪の土地がある  
と想定されていますので、評価は1億円を超えま  
す。賃貸需要が見込めますので、最近話題になっ  
ている違法建築とサブリース問題を抱えているア  
パート専門業者が営業に来ているかもしれませ  
ん。私でしたら、子供の人数に合わせて戸建て貸  
家を建てることも検討いただくようお勧めしたい  
と思います。

更に、さくら家・磯野家は、旧耐震基準である可  
能性が高いので、地震で倒壊する危険性が高いこ  
とも忘れてはいないことです。親は、自分が元気な  
うちに、老朽化した建物の修理・建て替え・売却等  
を検討することが大切です。家で病気になったり、  
怪我をする前に、相続評価が高い現金を使って、評価が下がる建築に変えてい  
くことが、自分のためにも子供のためにも良いのです。

自宅や土地の活用・組換えが、節税・相続対策・自己年金になります。売る・貸  
す・建てる・組み替える・何もしない等、具体的に検討することをお勧めしたいで  
す。

以上