



不動産をめぐる相続争いと 問題解決のためのコンサルティング

有限会社エステート・リョウセイ 代表取締役 山田 良成

1 依頼の趣旨・動機

依頼者の母親死亡による母親名義の土地をめぐる兄弟・姉妹間の相続争い。依頼者は、母親の面倒を長くみてきた長男で、依頼者を含めて相続人は6人。

依頼者の自宅（敷地300坪）の一部に母親名義の約40坪の土地があり、母親からは自分がもらう旨言われていた。

5人にはすでに一人100万円ずつ渡したが、5人は、40坪を売って、一人にあと200万円ずつを分けるべき、と主張している。1人には、不動産業者がついている。

この土地を売れば、自宅の地形が悪くなり、建物の取り壊しも必要となる。手持ちの現金は300万円しかない。40坪の土地を売らないで済む方法はないか。

2 依頼内容

40坪の土地の相続に関するアドバイス

当該不動産の査定

当該不動産を適正価格で売却した場合における相続人の手取額の試算

相続人の間に紛争が生じた場合の弁護士の斡旋

3 問題点・課題

弁護士のアドバイスを受けながらも、「依頼者が取り得る最善の方法」の提示という、弁護士業務の一手手前までのコンサルとなること。

「母親から自分（依頼者）がもらえるとの言」の根拠の有無。

土地代金だけの分配ではなく、費用（葬儀費用、譲渡費用等）も考慮した一人あたり分配金を算出したいが、依頼者も含めて、全員納得し得る金額となるか。

4 コンサル内容

30年前に作成された「母親所有の財産に関する協議書」は、弁護士による確認の結果、死因贈与証書に該当するものと思われる。

当該土地は、坪30万円、総額1,250万円と査定する。この場合、死因贈与証書が認められ、遺留分の減殺を認めたとして、一人あたり手取額は

$1,250 \div 2 \div 6 = 104$ 万円である。

故人の預金と香典（800万円）、葬儀費用（500万円）、既分配金（100万円×5＝500万円）から一人あたり分配金を計算すると、
過剰分配 50万円である。

したがって、一人あたり分配金は、104万円 - 50万円 = 54万円となる。譲渡費用、登記費用まで考慮した場合は、これをさらに下回るものとなる。

裁判で争い合うほどの金額とは思われず、話し合いで解決を図るのが得策と考えられる。

話し合いが不成立の場合は、調停や裁判となるので、弁護士の職域となる。

5 成果

相続人全員が協議の結果、依頼者から5人に、一人あたり60万円を支払うことで円満解決した。

依頼者から非常に感謝され、当初契約の20万円＋追加報酬の50万円ということで、コンサルティング報酬70万円を受領した。

6 コメント

依頼者も最初は疑心暗鬼であったため、認知度の低い不動産コンサルティングの業務内容を的確に説明し、技能登録証を見せながら、納得してもらえるまで、くどいほど説明した。いったん納得してもらえると、驚くほどスムーズに進んだ。依頼者との信頼関係を迅速に作ることに成功の秘訣であると痛感した。

調査報告書の作成にあたっては、弁護士および税理士と連携した。相続登記には司法書士を紹介した。

土地を売らずに済み、手持ち現金300万円の範囲内で分配できたことになり、結果的に依頼者の希望どおりに解決した。