

三商レポート

第九話「二世帯住宅と相続リスク」

(株) 三商 内藤 雄

二世帯住宅で親子三代がにぎやかに暮らす様子は、何とも楽しそうです。なにかと安心ですし、経済的にも助かります。時には両親に子供たちをあずけ、夫婦で買い物や旅行も楽しめます。両親もそれが張り合いです。何といても親の介護に役立ちます。

しかし、良いことばかりではありません。生活時間のずれや考え方の違いで気まずい思いも出てきます。そこで、お風呂や台所や玄関を二つ設ける・電気メーターは別にするなど構造上の注意が必要です。

もう一つの注意点が相続リスクです。二世帯住宅に関する相続の悲劇の例があります。Aさん夫婦には3人の娘さんがいて、それぞれ結婚し別々に暮らしています。長女は親思いで、なにかと年をとった両親の心配をしています。次女・三女は、実家に寄り付かず電話もかけてきません。長女夫婦には2人の子供がいて、夫の会社の社宅暮らしです。ある日、長女が思い切ってご主人に親との同居の話をする、ご主人は快く承知してくれました。両親も大喜びし、実家の古い家を取壊し二世帯住宅を新しく建てることになりました。建築費は、長女の夫が全額借入することにしました。同居を次女も三女も承知しました。こうして、父親の土地の上に長女の夫の家が建ちました。完成して何年かは家族そろっての楽しい生活が続きましたが、父親が死亡。遺言はありませんでした。気の毒に、その1年後に母親も後を追うように亡くなりました。母が生きているうちは何事もなかったのですが、母の死亡と共に”争族“が始まりました。次女・三女が「土地は法定相続分に応じて3分の1ずつ平等に分割して欲しい」と主張しはじめました。長女夫婦が二世帯住宅を建てて両親と同居するのは承知したが相続の権利まで放棄したわけではない、との宣言です。

「親の面倒も見なかったくせに」・「タダで親の土地を使っていたくせに」「いくら親の面倒を見たからといって、土地を全部ももらうのはずるい」となります。次女・三女の側には、なにかとお金が必要な事情もあり、血を分けた姉妹でも必死です。長女や夫が、次女・三女の相続分を買い取ることができれば簡単です。しかし、そんなお金はないし、借入も難しく、結局は土地を売却しその代金を3等分することになりました。長女はそのお金を全て建物の借入金の返済に充て、差し引きゼロに。社宅には戻れずに、今は家賃を払っての借家住まい。

(弁護士中村久瑠美著「相続と遺言の知恵」講談社より)

親の土地に二世帯住宅。何も手を打たないとどうなるか。その典型的なケー

スです。父親の土地に二世帯住宅を建てるなら、①父親が「土地の全てを長女に相続させる」との遺言を書いておくべきでした（ただし、次女・三女の遺留分への配慮や長女の代償金の配慮も必要）。②あるいは、父親と長男の夫との間で、長期の定期借地権を設定しておく方法もあります。何と云っても、二世帯住宅にするなら、父親が元気なうちに自分の意思で介護してくれるものへの配慮も含め、遺言でもめごとを未然に防ぐことが必要です。

「二世帯住宅を建てるなら、遺言と設計図と介護はセットと思え」との中村弁護士のアドバイスは卓見だと思います。

以前は、1階と2階を区分する二世帯住宅でした。最近の各住宅メーカーは、外観は一体型でも中身は左右に完全分離したものや、完全分離型の2棟を通路でつなぐタイプのもを発売しています。これだと別々に登記もローン控除もでき、相続の際のもめごとにも対応しやすいメリットがありそうです。

(2005年3月5日)