



【質問】 不動産の共有持分を解消する方法は

父の相続時に、実家不動産の名義を母と長男である私とで共有（持分2分の1ずつ）で相続しました。実家の敷地には、母が住む家と弟が住む家があり、弟は敷地の持ち分がありません。今後、母の相続が開始した時を考えると、今のうちに母と私の共有持ち分状態を解消して、母単独の所有権にしたうえで、その敷地を弟に相続させたいと考えていますが、どのように考え進めたらよいのでしょうか。

1. 不動産の共有状態が生じる要因

「不動産の共有」とは、1つの不動産の所有権を複数人で所有している状態で、それぞれの人がどれくらいの権利があるかを持分としています。相続で不動産を均等に共有したのであれば、A氏持分2分の1、B氏持分2分の1となります。共有持ち分になるのは、以下のようなケースで多く見られます。

- (1) 不動産を夫婦で共有して購入した
- (2) 不動産を親子でお金を出し合って購入
- (3) 遺産相続時には、とりあえず相続人で共有

2. 不動産の共有は避けた方がいいワケ

【不動産共有のデメリット】

- (1) 売却の決定、売買金額、条件の合意等につき、共有者全員の同意が必要。
- (2) 二次相続開始で、（代襲）相続人が増え、疎遠であると合意が得ずらくなる。
- (3) 所有中の維持管理、固定資産税等支払経費立替等、誰かが負担を負うことに。

相続後、すぐに売却する場合の他は、遺産相続で不動産の共有は、なかなか同意が得られなかったり、誰か1人に負担がかかったりします。時間の経過とともに、兄弟姉妹での共有では話し合いが纏まりにくくなることが多く、不動産を共有することはあまりお勧めをしておりません。

3. 不動産の共有持ち分解消の選択肢

①【共有持ち分の売却】

共有不動産の売却には共有者全員の同意が必要となります。ただし、自身の持ち分だけ売却することは可能です。自身の持ち分を他の共有者に売る、または共有持ち分を買い取ってくれる不動産会社も見られますが、一般的に共有持ち分を買ったところで自由に使えるわけでもなく、他の方と共有所有者となることから、買い取る価格は想像よりはるかに低い価額を提示されることになります。

②【共有持ち分の放棄】

共有持ち分を「放棄」することができます。「放棄する」≡「他の共有者にあげる」ということになり、他の共有者に持分割合に応じて放棄された持分が移転します。

※ただし、受け取った持ち分は「みなし贈与」となり、受け取った他の共有者はそれぞれ受け取った持分に応じて、贈与税の納税義務が発生する場合がありますので、事前に専門家にご確認ください。

③【持分に応じて分筆する】

今回のご相談者様にご提案した選択肢です。お母様がお元気なうちに、お母様単独の所有権、長男様単独の所有権に分けたうえで、先々お母様の相続時に単独所有権になった不動産を弟様へ相続させる（遺言で指定するのが良いかと思います）。万一、弟様の建物が現在利用している敷地と持分相当の敷地に差異がある場合は、その差金を精算（又は贈与）等で調整していきます。

ただし、接道する道路状況（幅員、接道、方角等）や土地の形状により、うまく分割出来ないケースもありますので、事前に不動産コンサルタントや土地家屋調査士と連携して計画をすることをおすすめします。

「相続のこと」「不動産のこと」お気軽に、士業専門家がワンストップでお応えします

