

月刊！ソウゾク通信

相続した不動産をどう分ける？ 共有名義で陥りがちな落とし穴

遺産に不動産がある場合、公平になるよう相続人全員で共有することがあります。ただし、不動産の共有には注意しなければならないこともあります。今回は、相続した不動産を共有名義にするメリット・デメリットとその対策などについて紹介します。

公平に分けられるのがメリット デメリットは活用しにくいこと

不動産を共有で相続するとは、『1つの不動産を複数の相続人が共同で所有する』ことです。つまり、相続人はそれぞれ、共有の不動産に対して権利（持分権）を持つことになります。そして、相続による登記手続きをすることで、それぞれが自分の持分について第三者に対する対抗要件を備えることができますようになります。

相続した不動産を共有名義にするメリットは、財産を公平に分けられることです。一般的に相続財産の多くを不動産が占める場合には、預貯金のように均等に分割することがむずかしいですが、共有名義であれば、相続人全員が均等な持分割で共有することで、公平な遺産分割ができます。

このほかに、税制面でのメリットもあります。被相続人が居住していた住宅を取得した相続人等が、その住宅を売却し一定の要件を満たす場合、共有者それぞれが居住用財産を譲渡した場合に3,000万円（共有者3名以上の場合2,000万円）の特別控除の特例の適用を受けられます。

デメリットは、共有名義の不動産は活用しにくいことです。共有の不動産は、共有者単独での活用や処分は認められていません。売却する場合も、ほかの共有者全員の同意が必要ですし、賃貸をする場合でも、原則共有者全員の同意が、短期間でも過半数の同意が必要とされていますので、共有者が多いと合意に至るのはむずかしくなります。

共有者が亡くなった場合、その共有者の持分は相続財産となり、相続の対象になります。共有者の持分が複数の相続人に相続されていくと、共有持分が細分化されることになり、権利関係も複雑になり、トラブルの原因にもなります。

不動産相続で共有を避けるには 換価分割や代償分割などの方法

不動産の共有にはこのようなデメリットがありますが、共有を避ける一般的な対策としては、換価分割や代償分割などがあります。換価分割とは、財産を売却して換金し、現金を相続人で分け合う方法です。また、代償分割とは、一部の相続人が財産を引継ぎ、その財産を取得していない他の相続人に代償金を支払うという方法です。ただし、財産を取得する相続人に代償金の支払い能力があることが前提となります。

このほかに、建物は物理的に分割することができませんが、相続した不動産が土地の場合には、分筆して取得するという方法があります。これは、遺産分割協議で各相続人が分筆後の土地をそれぞれ取得することとしたうえで、公平に土地を分筆し、分筆した土地を相続してそれぞれが単独所有とするものです。ただし、分筆後の土地の活用を考慮するとある程度の広さがなければ、活用方法が限られてしまうおそれがあります。

分割がむずかしい不動産を共有名義にすることで公平に財産を分配できるかのように見えますが、共有者の同意がないと不動産の売却や賃貸借ができないなど、活用が制限されることとなります。相続した不動産の名義をどうするか、今後の運用を考慮したうえで、検討することをおすすめします。

