

相続でトラブルにならないために

共有不動産の相続

複数の人が一つの物の所有権を持っている事を**共有**といいます。

不動産では、持分の割合に応じて所有権を持つことになります。親子や夫婦では、資金を出し合い共有不動産とする事もあります。

相続で問題となるのは、亡くなつた方の名義のまま放置されているものや遺産分割協議がまとまらないまま相続人の共有となっているものです。また、遺産分割協議により親族の間で共有登記をしているものであっても、将来の相続時にはどうするのか考えなければ問題となる可能性があります。

～ 問題となる事例 ～

父が亡くなり兄と弟が相続人でした。仲の良い兄弟は、財産を2分の1づつ分けることにしました。父の家は、兄夫婦が結婚してからずっと同居していました。しかし、弟の実家でもあるため、いつでも気軽に戻れるようにと、2分の1づつの共有にしました。

不動産の共有は、あまりよくないと聞いたことはありました。しかし、自宅の売却や建て替えの時に、弟と話し合いがこじれることは考えられませんでした。また、固定資産税などの維持管理費は、住んでいる兄が負担することでお互いが納得しました。このままで、何も問題がないと思われましたが・・・



父が亡くなり、実家を相続



兄弟2人で共有



弟が死亡



弟の妻と子が相続人となり
「弟の実家の持分2分の1」
を相続することになります

ある日、弟が突然の事故で亡くなってしまいました。弟の実家の持分2分の1は、弟の配偶者と子に相続されます。つまり、実家は、兄と弟の妻と弟の子との共有になります。弟の妻や子は、自由に利用（売却や貸付等）ができない不動産の所有者になります。また、兄は、自宅を建て替える場合には、弟の妻や子の同意をもらわなければなりません。仮に、近くに住んでいてよく会う中であったとしても、いろいろな手続きがややこしくなってしまいます。もし、遠方に住んでいて疎遠であった場合には、同意を得られないこともあります。また、次の相続が発生した場合、権利関係を整理しないと、さらに共有者が増えてしまいます。相続税の納付がない場合には、先代名義の土地がそのままになっていて、権利者を特定することが大変なこともあります。

不動産の共有は、将来の権利関係の整理が絶対に必要になります。相続財産のほとんどが不動産である場合、仲の良い家族ほど共有にして平等に分けたいと思うと思います。そして、遺産分割協議は、問題なくまとまるでしょう。しかし、遺産分割をした当事者が亡くなった場合、生活環境が変わった場合（子供が大きくなり学費がかかる等）には、持分の買取り等が問題になる可能性があります。どうしたら将来もめないか、ご家族にあった対策が必要になります。

～ 共有の注意点 ～

兄弟で2分の1づつの持分であった場合、1階は兄のもの、2階は弟のものといったことにはなりません。したがって、兄は実際に家に住んでいても弟の同意なければ大規模な改修・増築や自宅全部の売却はできません。