

相続ニュース

Vol.0138

2017年5月8日(月)

担当：MS事業部 太田

ASKコンサルティング株式会社

〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル1F

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

<http://www.ask-consult.co.jp/>

不動産の共有名義

はじめに

多くの一般家庭では、相続財産が自宅のみというケースは少なくありません。この場合、相続をきっかけに自宅が共有名義になってしまう事があります。今回はこの共有名義について考えてみましょう。

共有名義とは

共有名義とは一つの不動産を複数の名義人で共有している状態を言います。例えば父の相続が発生し、子2人で不動産を相続した場合、相続分は長男1/2、次男1/2のようになります。

しかし、不動産を物理的に分ける事は出来ません。加えて

- ・相続人同士の争いを避けたい
- ・とりあえず法定相続分で相続した
- ・遺産分割協議をしなかった

といった理由により、相続をきっかけに不動産が共有名義になってしまう事が数多くあります。

共有名義のデメリット

不動産を共有名義にすることのデメリットは以下のとおりです。

- ・売却や用途変更がしにくくなる。名義人全員の承諾がないと売却できない。

・収益物件の場合、費用収益の集金分配等に手間がかかる。

・共有名義人の一人が自分の持ち分を第三者に売却すると、一族以外の人間が共有名義人として入り込んでくる。

さらに共有名義人のうち1人が亡くなると、その相続人がまた共有名義となり・・・とネズミ算式に共有名義人が増えていくおそれがあり、なるべく早期の解決が求められます。

解決方法

共有名義の状態を解決するためには

- ・誰か一人が他の共有名義人の持ち分を買い取る
 - ・売却して、売却代金を共有者で分ける
- などの方法が考えられます。

また、そもそも共有状態にならないように

- ・遺言書を残す
 - ・遺産分割協議で誰か一人の所有物にする
- などの対策も考えられます。

おわりに

リスクを考えず安易な考えで一度共有名義にしてしまうと、解消するためには相当な時間や費用、労力を費やすだけでなく、共有名義人の人間関係を壊す事にもつながります。

もし、相続により共有名義になってしまうかもしれない不動産をお持ちなら、是非一度ASKにご相談ください。