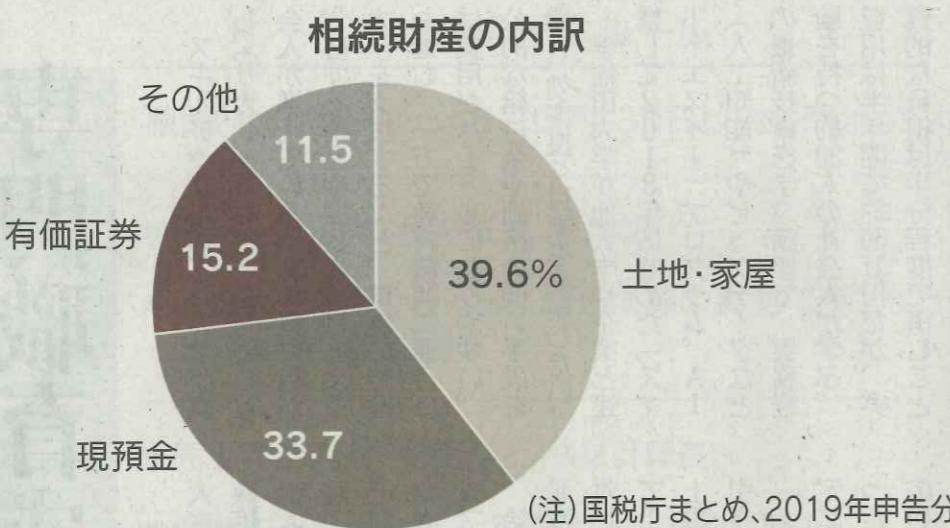


家の相続、共有にリスク



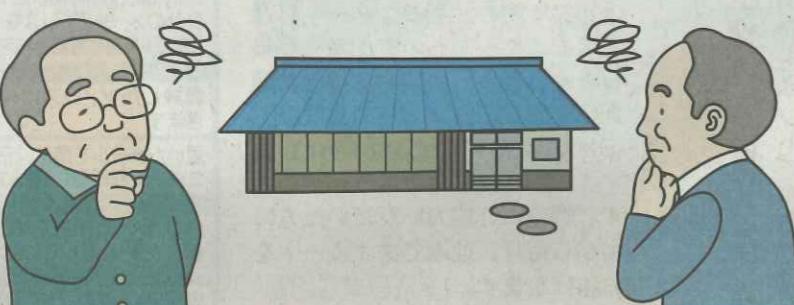
(注)国税庁まとめ、2019年申告分

家の共有によってできること

行為の種類	内容	例	共有者の同意
保存行為	家の現状を維持	修繕、不法占拠者への明け渡し請求	不要
管理行為	家の利用や改良	短期間の賃貸	過半数が必要
変更行為	形状、性質などの変更	売却、贈与、建て替え、担保権設定	全員の合意が必要

共有以外の不動産の分け方

方法	内容	注意点
換価分割	売却し代金を分ける	売却価格・時期で対立も
代償分割	1人が相続し他の相続人に代償金を渡す	相続する人は資金が必要
現物分割	不動産を物理的に分ける	複数の不動産がないと困難



東京都に住む男性会社員のAさん（57）は昨年9月、千葉県で一人暮らしだった母親を亡くした。遺産は一戸建ての家と預金約1000万円。預金は長男のAさんを含む兄弟3人で分けることがすぐ決まったが、家はそれぞれに持ち家があることもあって、誰も引き継ぎたがらない。話し合いを持ちかけても弟2人は家の相続に関心が薄く、遺産分割協議は中断している。「ひとまず共有にして、時間を使って考えるしかない」とAさんは話す。

相続が発生すると故人の遺産は一般的に相続人の間で分ける。遺言がなければ相続人は遺産分割協議で誰が、何を、どれくらい引き継ぐかを決める。国税庁のまとめによると、2019年の相続税申告分のうち「土地・家屋」が占める割合は全体の約4割と最も多かった。次いで「現預金」「有価証券」という順だ。

不動産は現預金や有価証券に比べて換金性が低いため、相続で分け方が難しい資産の一つだ。子どもの誰かが故人と同居していた場合や立地・築年数など家の条件が

良いケースは、早めに相続先が決まることが多い。相続人それぞれに持ち家があつたり、条件面で親の家の売却・賃貸が難しかつたりすると難航しやすい。

誰が家を相続するか決まらない場合は「とりあえず共有のままにして遺産分割協議を終えるケースがほとんど」と司法書士の大貫正男氏は指摘する。Aさんのように分割協議や所有名義の変更（相続登記）が終わっていなければ、相続人が法定相続割合で共有しているとみなされる。このためAさんの母の家も兄弟3人で3分の1ずつ共有していることになる。

ただし相続に関する専門家の間では「家を共有にしておくメリットはほとんどない」（司法書士の船橋幹男氏）との見方が多い。最大の問題は共有する家について共有者の一人が単独でできることが少ない点だ。共有者ができる主な行為は「保存」「管理」「変更」の3つがあり、このうち自分の判断だけですることが可能なのは保存行為に限られる。

占拠者に立ち退きを請求することは代表的な例だ。管理、変更行為はほかの共有者の意向を踏まえる必要がある。家を売却したり、建て替えたりするなら共有者全員の合意を得なければならず、手間や時間がかかりやすい。相続人の間で意見が対立すれば、関係悪化につながる可能性もある。

共有する家の管理・維持費の負担割合をどうするかも問題だ。空き家になっていても壁や塀などの修繕費、掃除など定期的な手入れのための水道光熱費、不審火に備える火災保険料といった費用はかかるのが一般的。固定資産税も毎年発生する。「費用の分担を巡つてもめるケースは少なくない」と弁護士の上柳敏郎氏は話す。

厄介なのは親の家を共有状態にしたまま子どもが死亡し、孫に代替わりすること。当事者意識が薄くなることなどから分割協議がまとまりにくくなり、さらに世代交代が進むと相続人の範囲は広がる。相続登記をするには遺産分割協議で相続人全員の合意が必要だが、ハードルは高くなる。

ではどうすればいいだろうか。

だ。ただ売却価格や売却時期を巡って共有者の考え方が分かれ、売り時を逃す可能性もある。

このため「共有者の代表者を決め、判断を一任にすることを考えたい」と司法書士の三河尻和夫氏は助言する。できれば文書の形にしておくことが望ましいという。買い手が見つかるまで時間がかかることも想定し、売却までの固定資産税や管理・維持費の負担割合を決めておく必要もあるだろう。

選択肢としては代償分割という方法もある。相続人の一人が親の家を引き継ぎ、ほかの相続人に代償金として自分の資産からお金を支払う。「遺産分割協議がまとまりやすい方法」（大貫氏）だが、引き継ぐ人は一定の資金が必要になる。資金を確保するため親が生前に生命保険に加入し、保険金の受取人は家を相続する子を指定しておこうとも一案になる。

親の家を市場で売却するのが難しいなら、隣近所の人に相対で交渉するのも手だ。「駐車場や子どもの住宅用などとして買ってもらえる場合もある」と三河尻氏は話している。

費用負担や処分で対立も

遺産分割のやり方を工夫し、不動産の共有を避けることが大切になる。方法としてはまず換価分割がある。不動産を売却した代金を持ち分に応じて分けるやり方で、親