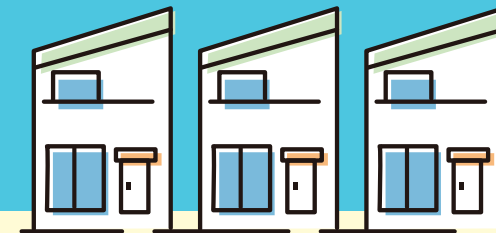


共有不動産の

扱いにお困りのかたへ



【この冊子でわかること】

- 不動産共有でよくある悩み
- 共有不動産できること・できないこと
- 共有関係から抜け出す方法
- 不動産の価格
- 共有物分割3つの方法・流れ
- Q&A など

神楽坂総合法律事務所

ホームページ



X



Instagram



Youtube



LitLink



各種掲載サイト
ご覧いただけます

神楽坂総合法律事務所

はじめに

せっかくの不動産が…モヤモヤのタネに？

不動産を手にするという、一見、大きな資産を手にしたように感じます。しかし、それが共有不動産の場合、思い通りにいかないことも多く、不動産を手にした喜びが不安や不満に変わってしまうことも少なくありません。『自由に使えない』『話し合いがまとまらない』など、共有することで生まれる不満や不安は多岐にわたります。あなたも以下のような不動産共有の悩みを抱えていませんか。

不 満

- 共有持分が低額でしか売れない
- 不動産を利用したいのに利用できない
- 不動産の管理をしている共有者からの報告が不可解・不透明
- リフォームや売却の合意が得られない

不 便

- リフォームや売却に関する意思決定が進まない
- 話し合いができないと、賃貸等の利用もできない
- 共有者と疎遠で話し合いができない
- そもそも誰が共有者かもわからず、話し合いができない

不 公 平

- 一人の共有者だけ不動産に住んでいる
- 不動産の収益を一人が独占している
- 税金や必要費を一部の共有者が支払っている
- 事実上管理している共有者が無断で賃貸やリフォームをしている

不 安

- 将来的に共有者である親族と意見が合わず、感情的な対立に発展する
- 共有なのに、空き家倒壊や税金滞納の問題を一人で負担せざるを得ない
- 長期間にわたって共有問題から抜け出せない
- 必要なときに現金化できず、不動産の価格が低下するかもしれない

あれもできない、これもできない

もちろん、共有だとしても、不動産は、不動産です。うまく活用できるのであれば不満は少ないかもしれませんが、後述するように、不動産を共有していると、一人で不動産を持っているときにはないような様々な制限があります。そのため、共有不動産を持っていると、あれもできない、これもできないと感じることが多いかもしれません。

共有者全員の同意がなければできないこと

共有不動産を売却等処分する行為や変更する行為は、その不動産の基本的な性質や価値を大きく変えるもので、各共有者に重大な影響を与えるため、共有者全員が同意しなければできません。

以下のようなことは、あなたが、やりたいと思っても、共有者の一人が反対したり、連絡がとれなければ、行うことができません。なお、変更行為については、所在がわからない共有者がいる場合であっても、裁判所の決定を利用してできる場合があります。

① 不動産の売却

共有不動産を売却することです。不動産の持分のみを売却することは1人でも可能ですがその価格は、不動産価格に持分割合を掛けた金額と比較して、30%～70%ほど低くなることもありますし、そもそも共有者以外で、持分を買う者は一部の業者に限られるため買い手が見つからないこともあります。

② 共有建物の取壊し・建替え・大規模改築

共有建物を取り壊して更地にすることや建て替えること等です。また、修繕を超えて、建物を大規模に改築することも同様に、共有者全員の同意が必要で

す。取壊しもできない老朽化した建物は、火災等の防災上のリスク、不法占拠等の防犯上のリスクだけでなく、倒壊等して、通行人がケガ等をした場合、共有者全員が賠償責任を負う可能性があります。

③ 土地上への建物の建築

共有する土地に新たに建物を建てることです。共有者の一人が反対すると、土地の有効活用ができないこととなります。また、空き地のまま所有すると、自宅がある場合に比べて、固定資産税が高くなるという問題もあります。

④ 長期の賃貸借契約の締結

土地や建物を長期間にわたって貸すことです。具体的には、借地借家法の適用がある借地契約や同法により更新前提の建物の賃貸借契約、期間が5年を超える土地の賃貸借契約等です。なお、不動産の賃貸借契約の多くが、借地借家法の適用を受けることになるため、反対者がいる場合、共有不動産の賃貸は困難です。

⑤ 共有者間で決定した使用方法の変更

過去に、共有者間で決めた共有不動産の使用ルールを大きく変更し、その不動産を使用する共有者に特別の影響を及ぼすような場合は、その使用者から承諾を得なければなりません。実際、そのようなルール変更に反対する可能性があるのは、使用者のみですので、このような場合も実質的には、共有者全員の同意が必要というのと同じです。

共有持分の過半数の同意がなければできないこと

共有者への影響が小さいため、共有者のうち持分割合の過半数の者の多数決で行うことができます。

この多数決は、頭数ではなく、持分割合で決せられるため、例えば、過半数を有する共有者が反対すれば、それだけで行うことはできません。また、この

ような多数決は、法的には、共有者で実際の協議（要は、決を採ること）なしで行うことができますが、なるべく紛争とならないようにするため、共有者全員が集まって協議するのが望ましいとされています。

① 短期の賃貸借契約の締結

以下の各物件について、一定期間を超えない賃貸借契約を締結すること。ただし、前述の変更行為にあるように、借地借家法の適用がないことが前提となります。

- ・ 10年を超えない樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃貸
- ・ それ以外で5年を超えない土地の賃貸
- ・ 3年を超えない建物の賃貸
- ・ 6か月を超えない動産の賃貸

② 賃貸借契約の賃料の変更や賃貸借契約の解除

共有不動産を賃貸に出している場合に、賃料を減額・増額することや、賃貸借契約を解除することです。賃貸不動産の有効な活用には、適切なタイミングで賃料を上げる必要があり、これは共有者全体にとってメリットとなりますが、法的には、共有者の過半数の同意が必要とされています。

③ 管理者の選任、解任

共有不動産の管理者を選任したり、解任することです。なお、共有者の一部が行方不明や賛否を明らかにしないために、過半数の同意が得られない場合、裁判所の決定を利用して、管理行為を行うことができます。

共有者一人でもできること

共有者が一人でもできることは、共有不動産を適切に維持するために必要な以下のような行為のみです。

① 建物の修繕

雨漏りの修理や、瓦や壁の修繕などは保存行為としておこなうことができます。ただし、家の形が変わるような大規模な改装工事などは、前述の変更行為などにあたるため、一人ですることができません。

② 勝手に土地を利用している人を追い出すこと

共有している土地を勝手に利用している人がいる場合などに、共有者は単独でその人を追い出すことができます。本来、このような場合にかかる費用（裁判所の申立費用や弁護士報酬）は、管理費用として持分割合に応じて負担すべきものとなりますが、共有者の中には、このようは費用負担を拒否する人も少なくありません。

③ 相続登記

相続や遺言によって不動産を取得した相続人は、所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記をすることが義務付けられています。登記は、関係者全員で共同して行うことが原則ですが、例えば、法定相続割合による相続登記であれば、共有者（相続人）は一人で登記申請をすることができます。

④ 固定資産税の支払い

一般的には、代表者住所に納付書が送られ、代表者が支払うことが多いです。もっとも、固定資産税の支払い義務は、共有者全員が全額を負担しています。そのため、あなたの固定資産税負担0と共有者間でルールを決めていたとしても、他の共有者がルール通り支払わないと、役場から請求がくる危険性があります。

支払を行った共有者は、本来の負担者に多く払った分を請求することになりますが、任意に払ってくれない場合、訴訟を使って費用を回収することになります。また、根本的な解決手段としては、支払いするよう請求して1年が経過した場合、その共有者に相当の代金を払って、その共有者の持分を取得するという方法もあります。

共有不動産の利用は、一人でできる？できない？

既に、共有者の1人が独占的に共有不動産を利用している場合、他の共有者から見れば、明らかに不公平で、追い出せないのかというご質問はよくいただく質問です。

この点、共有持分が過半数に満たない共有者が不動産を独占的に利用している場合でも、他の共有者はすぐにその利用者を追い出すことはできません。なぜなら、従前の判例により、少数派の共有者であっても共有不動産全体について利用する権限があるとされているからです。ただし、他の共有者は、利用者に対して家賃に相当する金銭を要求することができます。具体的には、不動産の家賃相場が月10万円で、利用者が3割しか持分を持っていないとすると、他の共有者は毎月7万円を支払ってもらえるといった具合です。

なお、令和3年の改正により、共有物を使用する共有者があるときでも、共有物の管理に関する事項は、持ち分の過半数で決するとされ、このような独占的な利用者を追い出せる可能性が生まれました。ただし、上記のような改正に併せて、このような管理に関する決定が、「共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない」という条項も付け加えられました。

そして、たとえ、共有者間で、誰がその不動産を利用するかしっかり話し合ったことがないケースでも、一人の共有者が長い間、その共有不動産を独占的に利用し、他の共有者から不満、退去・使用対価等の要求がでていないと、その共有者が無償使用することについて合意がされたと認定される可能性が高く、

結局、独占的な利用者を追い出せないとなる可能性が高いです。そのため、独占的な利用について不満がある場合、なるべく早めに不満を伝える等手を打つ必要があります。

		同意要件
処分		共有者全員
変更（軽微以外）		共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	持分の過半数
	管理（狭義）	持分の過半数※
保存		共有者単独
単独での利用継続		その利用者の承諾がないと継続する可能性あり。 ただし、平穏な専有を排除して占有を開始した共有者は、退去させることが可能

※ 共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾も必要

※ 特別の影響とは、対象となる共有物の性質に応じて、決定の変更等をする必要性と、その変更等によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益とを比較して、共有物を使用する共有者に受任すべき程度を超えて不利益を生じさせること

共有関係から抜け出す方法

このように、共有不動産は、使い勝手が悪い一方、そこから発生する税金や損害賠償の問題は、共有者が負担しなければなりません。そのため、何とか共有状態が抜け出したいと思う方もいらっしゃるかもしれません。この点、共有関係から抜け出す方法としては①持分放棄、②持分売却、③共有物分割の3つの方法があります。

① 持分の放棄

不動産の共有持分を放棄する旨、他の共有者に伝えて、その持分を他の共有者に帰属させる方法です。放棄といっても消えてなくなるわけではなく、持分は他の共有者に自動的に分配されます。たとえば、3人で不動産共有している場合、1人が持分を放棄すると、残りの2人がその分を引き継ぐ形になります。

持分の放棄は他の共有者に対して、一方的に伝えることででき、共有者の同意が必要ないため簡便な方法です。もっとも、そもそも不動産のように価値があるものを無償で放棄することになるため経済的にマイナスとなる可能性があります。また、状況によっては、持ち分を放棄すること自体が権利濫用として認められないこともあります。さらに、共有持分を放棄したことを第三者に主張するためには、登記を行う必要があるところ、この登記は、共有者と共同して申請する必要があり、共有者が協力してくれない場合、結局、裁判を行うこととなります。

② 持分の売却

自分の持分を他の人に売る方法です。持分の売却も、共有者の同意なしに行うことができるため、一見すると簡便な方法のようにも思えます。ただし、持分だけを購入するのは、特殊な業者か、共有者くらいしかいないため、①買い手が見つからない、②見つかったとしても、不動産の市場価格×持分割合という金額よりも相当安い金額（持分割合を掛けた金額からさらに30%～70%減額）でし

か売れないというデメリットがあります。

また、他の共有者としても、自分の知らない人が共有者となることを避けたいと思うことも多いため、可能であれば、持分の売却についても事前に共有者に連絡するのが望ましいと思います。なお、知らない第三者が持分を取得するという問題は、共有者が持分を第三者に売却するだけでなく、その持分だけが差押えられたという場合も生じます。このような場合、残る共有者としては、買主や債権者と交渉して、例えば、売買代金や競売で回収する金額よりも高い金額を払う等して持分を取得する必要がある場合があります。

③ 共有物分割

持分の放棄と持分の売却にはそれぞれデメリットがあるため、不動産の共有状態を解消する方法として、「共有物分割」という方法が有力です。そもそも、不動産の共有者は、不動産を単独所有に切り替えるように共有物分割請求権という権利を有しています。

そして、共有物分割の種類には、「現物分割」「換価分割」「代償分割」の3つがあります。それぞれにメリット、デメリットがあるため、状況に適した方法を検討します。また、場合によってはこれらを組み合わせた解決策を取ることもできます。

【共有物分割の3つの方法】

	概要	メリット	デメリット
現物分割	不動産の現物そのものを持分割合に準じた価格比となるように、分けて分配する方法	<ul style="list-style-type: none">●売却作業・売却経費不要●譲渡税等の税金不要	<ul style="list-style-type: none">●土地と違い、家等は、現物分割がそもそもできない●不動産の価値に応じた公平な分割が難しい●分割により不動産の価値が下がる
換価分割	不動産を売却し、その代金を持分割合で分ける方法。	<ul style="list-style-type: none">●現金での公平な分割が可能●共有者間の価格に対する意見対立を避けやすい●利用状況等を考慮せずに分割できる	<ul style="list-style-type: none">●売却手続きに時間とコストがかかる●譲渡税等の税金がかかる●換価に反対する者がいる場合、競売となり、価格が下がる
代償分割	ある共有者が不動産を取得し、他の共有者に持分代金を金銭で支払う方法	<ul style="list-style-type: none">●売却作業・売却経費不要●不動産を維持したい共有者と現金希望の共有者双方の要望に応えられる	<ul style="list-style-type: none">●代償金の支払い能力が必要となる●代償金の評価で意見が分かれる可能性がある

現物分割・換価分割・代償分割を組み合わせることも可能

上記で紹介した3つの方法を組み合わせることで、希望にそった不動産の分配を行うことも可能です。例えば、3軒の建物を2人で共有している場合に、それぞれ1軒の建物を単独所有することにし、残りの1軒を売却して2人で折半するといったことが考えられます。この例は、現物分割と換価分割を組み合わせた方法になります。

このように、複数の分割方法を組み合わせることで、共有者間の希望に沿う方法を模索することが可能となり、不動産トラブルを柔軟に解決することが可能になる場合があります。

1つの不動産に価格が4つ？

共有物分割では、不動産の価格が往々にして問題となります。特に、代償分割では、持分代金の支払いが行われるわけですから特に問題となります。ところが、実は、1つの不動産であっても、使う場面に応じて、「路線価」「実勢価格」「公示価格」「固定資産税評価額」の4つの価格があり、それぞれ利用目的が異なります。

共有物分割で本来使われるべき金額は、一番高い金額となる実勢価格＝時価です。なお、路線価から実勢価格を把握する簡易な計算方法としては、以下のような計算式がありますが、都市部であれば、実勢価格が公示価格の2倍以上となることもありますし、逆に田舎の土地等だと、実勢価格より路線価の方が高いというような土地もあります。

【計算式】

$$\text{路線価} \div 0.8 = \text{公示価格}$$

$$\text{公示価格} \times 1.1 \sim 1.2 \text{倍} = \text{実勢価格}$$

【計算式】

$\div 0.8$ 路線価 $\div 0.8 =$ 公示価格

	路線価	実勢価格	公示価格		固定資産税評価額
			公示地価	基準地価	
調査主体	国税庁	-	国土交通省	都道府県	市町村 (東京 23 区内は東京都)
調査地点数	33 万地点	-	3 万 6000 地点	2 万 2000 地点	土地ごと
評価の基準時	1 月 1 日	-	1 月 1 日	7 月 1 日	1 月 1 日 (3 年ごとに見直し)
発表時期	7 月上旬	-	3 月下旬	9 月上旬	4 月上旬
利用目的	相続・贈与税の算定	実際の取引で用いられる一歩価格	一般の土地取引の売買の目安 / 公共事業用地取得の価格の基準	一般の土地取引の売買の目安	固定資産税・不動産取得税・都市計画税等の算出基準

公示価格 $\times 1.1 \sim 1.2$
= 実勢価格

$\times 1.1 \sim 1.2$

なお、路線価による土地価格の算出を、当事務所の住所である東京都新宿区神楽坂 4-1-1 を例に行うと以下ようになります。

① 路線価図の確認

まず、「路線価」といったワードでWEB検索を行い、国税庁の「財産評価基準書」サイトに行きます。そこから、東京都→路線価図→新宿区→神楽坂 4 と調べていき、路線価図を確認します。

② 対象地の特定

神楽坂 4 丁目 1-1 の位置を路線価図上で特定すると、以下の数字が記載されています。なお実際はもっと大きな図ですが、ここでは、当事務所がある早稲田通りの関係場所のみ拡大しています。



③ 路線価の確認

対象地が面している道路の路線価を確認します。路線価図上の数字が路線価（1平方メートルあたりの価格、単位は千円）を示しています。当事務所の例の場合、2,540 円 \times 1,000 円 = 2,540,000 円 / 1㎡となります。

④ 面積の確認

対象地の面積を確認します。これは登記簿や固定資産税評価証明書、納税通知書などで確認できます。

⑤ 評価額の計算

上記の 3, 4 を使って算出されるのが路線価価格となります。

例えば、100㎡であれば、2,540,000 円 / 1㎡ \times 100㎡ = 2 億 5400 万円となります。さらに、前述の計算を行った金額 3 億 8100 万円 (2.54 億 \div 0.8 \times 1.2) が一応の目安の金額となります。

なお、道路にどのように接しているかなどによって、金額が左右されるため、本来であれば、この点を考慮して補正します。また、実際の取引価格は市場の需給状況などによって変動する可能性があることにご留意ください。

共有物分割の流れ

① 下準備

共有物分割を進めるため、必要な資料と、自分が行いたい分割案を準備します。資料としては、①不動産の現状が分かる不動産登記簿謄本、現地写真、②不動産の価格の資料となるような納税通知書・固定資産税評価証明書、路線価図、不動産査定書などが考えられます。

なお、現物分割の場合は、測量図を準備することもありますし、代償分割の場合は、不動産鑑定を行っておくこともあります。また、相手の対応によっては無駄になってしまう可能性もありますので、こちらは、適宜準備しておくことになります。

また、状況によりますが、例えば、換価分割や現物分割では、税金が問題となる可能性があります。そのため、必要によって、税理士に相談しておくことも必要です。

② 共有者間の話し合い

まずは、共有者全員で話し合いを行います。現物分割、換価分割、代償分割といった分割方法や具体的な内容を決めることができれば、その合意にしたがって不動産が分割されることになります。

なお、分割内容が決まったら、なるべく書面化しておきます。

③ 協力的な分割作業

もし話し合いで分割内容が決まったら、その内容に沿って具体的に分割作業を行っていきます。

現物分割であれば、分筆等するために、測量を行い、分筆登記申請等を行います（一棟建物を分割する場合、区分登記を入れる等もあります）。

代償分割であれば、持分移転登記のための必要書類と、持分代金をそれぞれ準備して、通常の売買のように、登記書類と代金の交換を行います。

換価分割であれば、少し長くなりますが、以下のような流れになります。

ア 不動産売却のために、仲介会社を選定し、媒介契約を締結。

不動産会社が買主候補選出。

イ 売買契約の条件交渉。不動産会社により売買契約書、

重要事項説明書の作成

ウ 売買契約の締結

エ 確定測量、引越し、残置物処理等、売買決済に向けた準備

オ 決済、代金分配

カ 利益が出た場合、不動産譲渡所得税の申告

④ 共有物分割請求訴訟の申立て

話し合いがまとまらない場合には、裁判所に、共有物分割請求訴訟を申し立てます。訴訟は、共有者1人で行うことができ、他の共有者を相手取って訴訟をすることになります。共有物分割を請求する場合、具体的な分割方法について主張し、この点に係る証拠などを提出していきます。また、代償分割で不動産の価格が問題となる場合、不動産鑑定を行うこともあります。また、被告側からは、①原告が主張しない分割方法が妥当である（例えば、原告は代償分割を主張するが、資料がないため、換価分割が妥当等）、②代償金額がもっと高い、③そもそも共有物分割自体、権利濫用で許されない又は不分割合意があるため許されないといった反論が行われることが多いです。

⑤ 和解・中間合意

裁判になったあとでも、話し合いによって分割方法が決められるのであれば、共有者間で和解して、分割方法を決めることが可能です。和解を利用することで、判決に比べて時間や費用を節約でき、さらに柔軟に当事者の意向を反映することができる点にメリットがあります。なお、和解調書は、判決と同じ効用がありますが、記載内容が不十分だと、相手方が約束に違反した際に、和解で決めた内容を強制できない危険性があるため、注意が必要です。

また、共有物分割に乗り気でない被告は、訴訟が続いている（裁判官から説得される）から、共有物分割に渋々対応しているということも少なくありません。そのため、和解すると、訴訟が終了してしまい、被告の対応が悪くなるということもありえます。そこで、共有物分割を行うことや大枠について、訴訟上の中間合意のみを行い、訴訟は継続させておきつつ、実際の分割作業が終わったら、訴訟を取り下げるという方法も有効です。

⑥ 判決

裁判所は、分割方法を選び、どのように不動産を分割するのかについて判決を出します。なお、従前、代償分割については明確な規定がありませんでしたが、法律改正により代償分割（価格賠償）も法律に明記されました。

また、①現物分割、②換価分割、③代償分割の優先順位については、現物分割と代償分割が同順位の選択肢として位置付けられ、この2つの方法で、分割ができない場合や分割によって価格を著しく減少させるおそれがある場合、換価分割が行われるという優先順位とすることが改正法により決められました。

なお、改正後も、代償分割のうち、一方の共有者が他の共有者の持分全てを取得する全面的価格賠償を採る場合の具体的な要件は法律上明記されていません。裁判所は、①共有物の性質、②共有者の属性や利用状況、③分割後の経済的価値、④共有者間の公平性等を考慮して事案ごとに柔軟に分割方法を選択することになります。

判決内容としては、以下のような内容があります。また、各分割方法を組み合わせたとような内容の判決となる場合もあります。

現物分割の判決の例

- 1 別紙物件目録記載の土地を、別紙分割目録記載 1、2 及び別紙分割図面記載 1、2 のとおり分割する。
- 2 別紙分割目録記載 1 及び別紙分割図面記載 1 の土地を原告の所有とする。
- 3 別紙分割目録記載 2 及び別紙分割図面記載 2 の土地を被告の所有とする。

換価分割の例

別紙物件目録記載 1 の土地を競売し、その売得金より競売手続費用を控除した金額を、原告に2分の1、被告に2分の1の割合で分割する。

代償分割判決の例

- 1 別紙物件目録記載の土地を次のとおり分割する。
(ア) 上記土地を原告の所有とする。
(イ) 原告は、被告に対し、金●円を支払う。

*ただし、登記移転や代金との引換の趣旨が入った判決となることもあります。

⑦ 判決の強制執行（非協力的な分割作業）

共有物分割請求訴訟の判決が確定したにもかかわらず、共有者の一部が判決内容に従わない場合には、判決文を使って、その内容を強制していくことになります。なお、以下の強制方法は一つの例で、共有不動産の内容、状況、判決の分割方法により、強制方法は異なるため、注意が必要です。

なお、このように判決内容を強制していく場合、相手方も無駄に費用がかかったり、売却価格が下がるというデメリットがあるため、判決が出たあとでも相手方と協力しながら、判決内容の分割作業を実現していくということもあります。

現物分割の強制方法

判決文を使って、分筆登記を単独申請します。これにより、共有者の共有状態の不動産が複数個になるため、判決文を使って所有権移転登記を単独申請し、被告共有者の共有持分名義を原告共有者の名義に変更します。

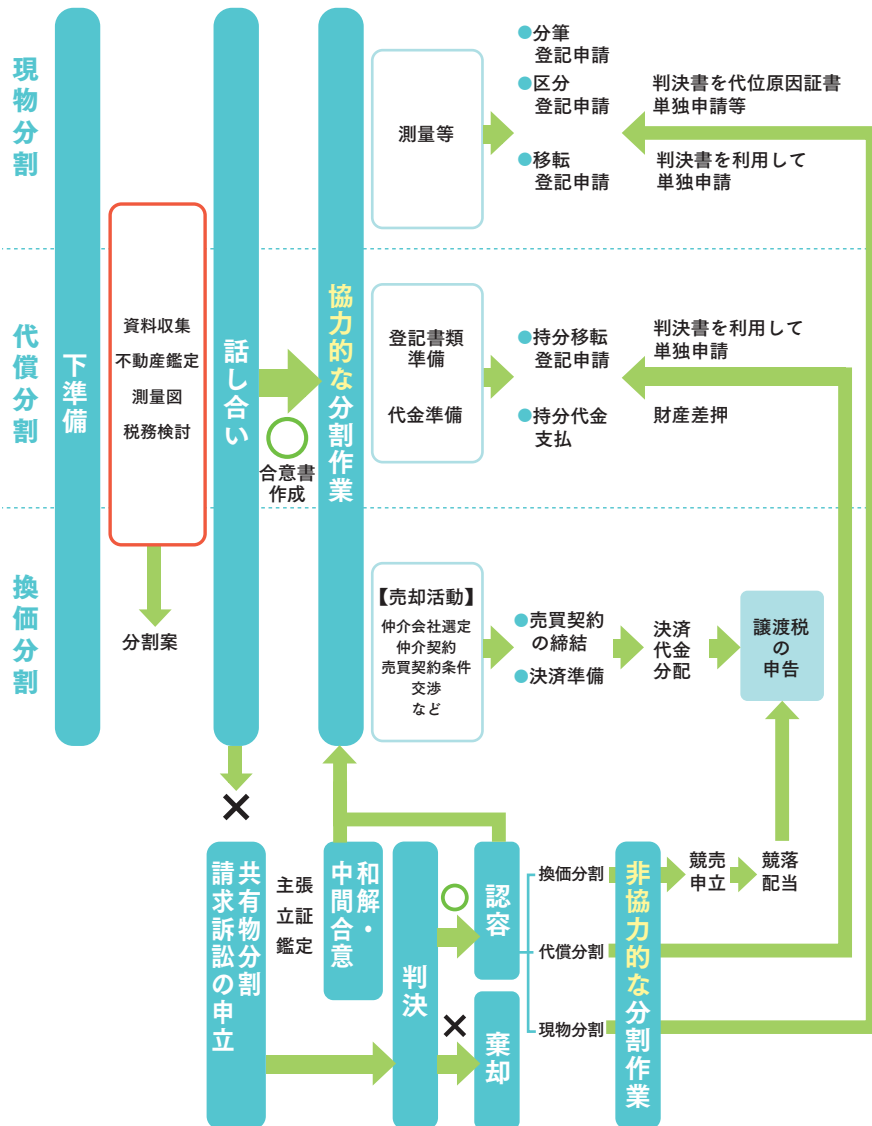
換価分割の強制方法

判決文を使って、形式的競売の申立てを行います。その後、共有不動産は差押えの登記が行われ、持分の売却もできなくなります。その後、裁判所によって不動産の評価→入札→配当という流れで進み、競落価格から競売の費用などが差し引かれた金額に持分を掛け合わせた金額が各共有者に配当されます。

代償分割の強制方法

判決文を使って所有権移転登記を単独申請し、被告共有者の共有持分名義を移転します。なお、引換給付判決の場合、代償金について被告共有者に振り込むか、相手が受領を拒否する場合、供託し、裁判所から執行文を付けてもらったうえで、登記申請を行います。

共有不動産の全体の流れ



不動産共有 Q & A

Q1 共有者の一人 (A) に弁護士がつき、
以下のように言われたが正しいの？

- ① 共有物は A がずっと使っているので A が時効取得した
- ② 路線価による不動産会社の査定書があるから、これをベースに代償金を算出すべき！
- ③ 共有持分は、共有減価といって、共有であることがマイナス査定されるから、共有減価を考慮して、代償金を算出すべき
- ④ 当方依頼者が、不動産を使っており、使用貸借が成立しているから、その使用貸借の負担を考慮して、代償金を減額すべき！

A1 全て誤りです。弁護士＝法律に中立というイメージをお持ちかもしれませんが、相手方弁護士は、あくまで相手の味方でしかありません。もし、あなたが、上記のような話を聞いて、正しいかも又はなんのこたサッパリわからないと思った場合は要注意です。必ずあなたの味方の弁護士をつけるべきです。

- ① 共有者は、不動産全体を所有していることを前提に不動産を利用しているのではなく、共有持分に基づいて不動産を利用しているにすぎません。そのため、原則として、不動産共有者に時効取得は認められていません。
- ② 共有物分割請求で、金額のベースに来るのは、路線価ではなく、不動産の市場価格です。

査定書があるといっても相手の弁護士が自分に都合の良いように作った査定書で、鵜呑みにするのは危険です。

- ③ 確かに、持分等を不動産鑑定等すると、共有減価といって、共有であ

る点がマイナス査定されます。もっとも、共有物分割で、共有減価を考慮することは間違い！通常は、不動産の価格に持分割合を掛ける以外の減額処理を行うことはしません。

④ 共有者が不動産を使っているのは、持分権に基づくもので、使用貸借の成立を理由に、代償金を減額するのは、間違いです。むしろ、持分割合を超えて、全体を利用している場合、その使用料相当額をこちらがもらう場合もあります。

Q2 共有者が行方不明です。共有不動産の扱いはどのようにしたらよいのでしょうか？

A2 裁判所の決定等で、管理・変更行為を行ったり、共有者の持分を取得したりして対応します。

戸籍や住民票を調べても共有者一人の所在が確認できず、行方がわからなくなると、不動産の変更・管理の決定ができなくなり、困ることがあります。共有者全員または持分価格の過半数の同意が必要となるからです。

そこで、法律が改正され、所在等不明共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、

- ① 所在等不明共有者以外の共有者全員の同意により、共有物に変更を加えることができる
- ② 所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定することができる
- ③ 所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができる

ようになりました。なお、取得者は、取得する持分の時価相当額を法務局へ供託する必要があります。

Q3 ローンが残っている不動産でも共有物分割はできますか？

A3 できる場合があります。

共有不動産にローン（抵当権）が設定されている共有不動産が競売され、落札されると、その代金は優先的に抵当権者に支払われ、抵当権が消滅します。共有者は、住宅ローン分の金額と競売費用を控除した金額を分配することになります。

ただし、共有不動産がオーバーローンの場合には、競売にかけたとしても剰余金が生じない可能性が高く、換価分割の意味がありません。そのため、原則的に競売をすることができず、代償分割、現物分割が選択されるか、そもそも権利濫用として共有物分割自体できないこととなります。また、代償分割において、共有する不動産にローンが残っている場合には、不動産の時価はローンの残高を引いた額が基準となります。

Q4 共有物分割で取得した土地が汚染されていることに気がきました。どのような対処をすることができますか？

A4 元共有者に費用を請求することができます。

共有物分割で単独で所有することとなった不動産に問題がある場合には、元共有者に費用を請求することができます。ただし、共有物分割前から存在していた問題に限られます。例えば、代償分割で手に入れた土地が汚染されている場合などには、元共有者が負担するべき費用を請求することができます。他にも、建物に何らかの問題が見つかった場合にも、元共有者に費用を請求することができます。

Q5 共有物分割で税金はかかりますか？

A5 税金がかかる場合と、かからない場合があるため注意が必要です。

不動産を売ったり買ったりする場合、譲渡所得税や不動産取得税等の税金が発生します。それと同じように、不動産の共有を分割する際には、税金が発生する可能性があります。

① 現物分割の場合

現物分割をする場合、法律上は譲渡所得税や贈与税が課税されるのが原則です。ただし、共有持分に応じた現物分割が行われる場合やおおむね共有持分に応じた現物分割が行われる場合は、例外的にこれらの税金がかかりません。例えば、2軒の建物（同額）を2人で1：1の割合で共有している場合に、建物1軒ずつ所有するように分割する場合も、このような例外にあたり、分割後に所得する建物の評価額に差があってもおおむね共有持分に依りて分割がされているならば譲渡所得税は課税されないこととなっています。

一方で、共有持分に依らない現物分割が行われる場合には、上記の例外ルールが適用されず、原則どおり譲渡所得税や贈与税が課税される場合があります。例えば、共有者2人で1：1の割合で複数の建物を共有している場合に、ほとんどの建物を1人が所有するような分割がこれに当たる可能性があります。

また、共有持分に依らず分割の場合の不動産取得税は、原則として非課税となります。共有不動産の分割については、共有持分の交換による取得があったという考え方もできますが税法においては、共有物の分割が共有者の持分割合の範囲内であれば、その分割による不動産の取得についてはあくまで形式的な所有権の移転にすぎないものとみなされ、不動産取得税は非課税としています。

ただし、分割前の持ち分を上回る部分の取得があった場合には課税対象となりますので注意しましょう。

② 換価分割の場合

換価分割の場合、譲渡所得税が課税されます。換価分割では、不動産を売却するため、一般的な不動産の売却と同様の課税がされます。

③ 代償分割の場合

代償分割の場合、譲渡所得税が課税されます。代償分割では、共有者間で不動産の売買を行ったのと同様の効果が生じるため、一般的な売買と同様の課税がされます。

また、代償分割で持分を取得する方は、実質的に新たな不動産を取得したとみなされるため、原則として不動産取得税がかかります。

Q6 離婚後の財産分与や相続の遺産分割協議ができる状態でも、共有物分割はできますか？

A6 財産分与ができる状態でも、共有物分割はできます。一方、遺産分割協議ができる場合、共有物分割は原則できません。

① 財産分与

夫婦が離婚した場合、婚姻期間中に築いた財産を分ける財産分与をすることができます。一方、自宅等を夫婦共有としていた場合、この財産分与と共有物分割の関係が問題となります。この点に関して、法律上、明確なルールはありません。そのため、どちらも行うことができます。ただし、財産分与では、名義や持分割合に関係なく、夫婦で2分の1ずつ分けるのが原則ですので、一般的には財産分与が優先されることが多いです。

② 遺産分割との関係

相続が発生すると、遺産全体に対して、相続人が法定相続割合で共有している状態（遺産共有の状態）になります。例えば、不動産①、不動産②を有するAが亡くなり、その相続人が子2人（B、C）という場合、BとCは、不動産①、②を全体として2分の1ずつ共有しているということになります。このような遺産共有状態にある財産については、原則として共有物分割請求はできません。そのため、相続人は、まずは、遺産分割協議を成立させ、仮に、その遺産分割協議の結果、共有状態となっているのであれば、共有物分割請求ができることになります。もっとも、そもそも遺産分割協議の中で、単独所有となるように、遺産分割が行われることも多いかと思えます。

おわりに

不安な不動産共有の壁を乗り越え、安心へ

不動産共有問題に直面するのは、時に心身ともに大変な負担となります。感情的な対立や経済的なリスクを伴うこれらの問題は、生活や将来に大きな影響を及ぼすことも少なくありません。特に、共有者間の意見が合わない場合、話し合いが進まずに状況が複雑化し、長期にわたる不安やストレスを感じるようになるでしょう。

この小冊子を手にとっていただき、少しでも不動産の共有に関する理解を深め、最適な解決策を見つける一助となれば幸いです。しかし、法律的な問題が絡む共有物分割では、専門家のアドバイスが不可欠です。どんなに困難に思える状況でも、適切な支援を受けることで、解決への道筋をつけることができます。

もし、不動産の共有に関するお悩みがございましたら、ぜひ一度、神楽坂総合法律事務所にご相談ください。当事務所は多くの不動産案件を手がけており、あなたの状況に最も適した解決策を共に考え、サポートいたします。最初の一步を踏み出すことで、未来への新たな一歩が開かれるかもしれません。

ご相談はこちら

- 初回のご相談段階からお悩みごとの把握・整理、そして、可能な限りご提案やアドバイスまで行いたいと考えておりますため、初回相談は1時間と設定しております。
- 初回相談1時間無料のプランもございます。
- ご来所、または、オンラインにてご相談いただけます。

予約フォーム



24時間受付

【ご予約・お問合せ】

神楽坂総合法律事務所

☎ 03-5206-3755

[受付時間] 10:00 ~ 20:00

[メールアドレス] contact@sogo-law-office.com

※ご相談当日またはご相談前日までに、ご本人確認として、顔写真付きの身分証明書（免許証、マイナンバーカード等）のご提示をお願いしております。何卒、ご了承ください。

神楽坂総合法律事務所では、依頼者様が幸せになれるかどうかを考え、それぞれのお悩みに応じた最善な解決策の提案を心がけています。

なお、当事務所は以下の強みを持ち案件に取り組んでおります。

1. 経験と実績

当事務所は、不動産取引も含め、不動産に関連するご相談やご依頼に、年間約100件対応しています。弁護士の他、宅地建物取引士の資格を保有しております。相続や離婚などをきっかけに、不動産トラブルを併発した場合にも問題なく対応が可能です。

2. ワンストップサポート

司法書士、税理士、土地家屋調査士、不動産業者などとの協力体制が整っており、登記、税務申告、確定測量、不動産の売却・運用などもワンストップで対応可能です。交渉・裁判などの後に来る手続きも最後までサポートいたします。

3. 弁護士2名+事務局1名

手間のかかる多数の資料取得や書面等の精査をチームで取り組みます。また、近年はAI技術等も併用することで効率よい業務となるよう努めております。なお、当事務所は、担当弁護士が1人か2人かによってお支払いいただく報酬額に変わりはありませんのでご安心ください。

一人で悩まず、ご相談、ご依頼ください。
当事務所が最後までサポートいたします。

事務所概要

弁護士法人 神楽坂総合法律事務所



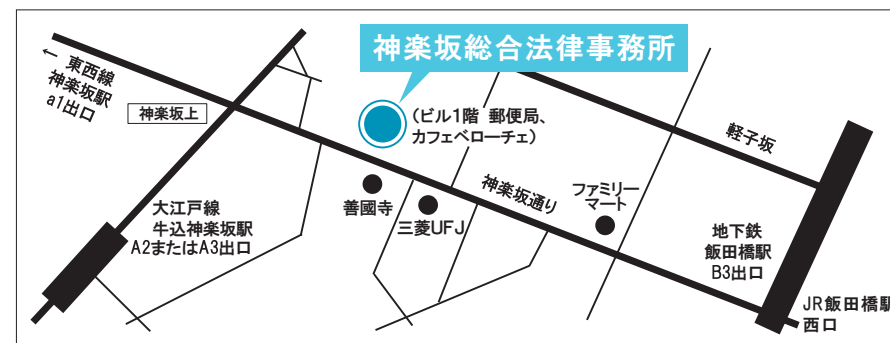
代表弁護士 寺田弘晃

東京弁護士会所属

[資格等] 行政書士、宅地建物取引士、賃貸不動産経営管理士、
労務調査士、マンション管理業務主任者、FP

住所 〒162-0825 東京都新宿区神楽坂4-1-1 オザワビル6階

電話番号 ☎ 03-5206-3755



アクセス 東京メトロ地下鉄 飯田橋駅 B3 出口より 約5分
JR 飯田橋駅西口より 約6分
都営大江戸線 牛込神楽坂駅 A3 出口より 約4分
東西線 神楽坂駅 1a 出口より 約6分

- ・神楽坂のシンボル『毘沙門天 善國寺』がビルの目の前にございます。
- ・エレベーターをご利用いただけます。
- ・個室の相談室がございます。
- ・神楽坂まで遠い方など、ご相談の場所・方法については、柔軟に対応いたします。