

# 暮らしの ここカタ 弁護士相談室

第3回



田阪法律事務所 弁護士 田阪 裕章さん

## 算定によるばらつきが原因 共有不動産は先々に問題を

**もめる相続・不動産**  
不動産は相続でもめる大きな原因の一つです。不動産は「一物五価(いちぶつごか)」とも言われ、算定方法が複数あることがもめる原因です。また、不動産の共有は先々を考えると避けることをお勧めします。

**Q** 相続でよくもめるのが不動産(土地・家屋)と聞いています。もめる原因を教えてください。

**A** 不動産は、需給や周辺環境、時代変化などで評価額は変化します。評価する方法も複数あり、「一物五価」という言葉もあるからです。

五価とは、国土交通省の「公示価格(公示地価)」、都道府県知事が判定する「基準地価」、相続税や贈与税に関係する国税庁の「路線価」、固定資産税での市町村の「固定資産税評価額」、実際の取引の「実勢価格」があり、それぞれで評価額に違いが出てきます。

一般的には、路線価は公示価格の約80%、固定資産評価額は公示価格の約70%といわれています。但し、いずれの価格も実勢価格とは一致しません。

「不動産が欲しい」「お金が欲しい」など相続人の希望はさまざまです。「不動産が欲しい」相続人はできるだけ安く算定し、「お金が欲しい」相続人はできるだけ高く算定しますので、どうしても遺産分割協議がもめることになります。

協議が決裂すると家庭裁判所(家裁)での遺産分割調停です。各自の評価額の差が大きければ、費用をかけても不動産鑑定士に依頼して、双方が鑑定評価書の出し合いにまで発展していくこともあります。それでも調停が決裂(不調)すれば、調停から審判という手続きに切り替わります。審判では、家裁が不動産鑑定士を依頼して価格を決定してもらうこともあります。

**Q** 共有不動産はもめやすいと聞いています。

**A** 相続財産の一部に共有持分の不動産が含まれると相続も複雑になります。そのため、不動産の共有はあまり望ましい

ものではありません。

例えば、子供3人が相続人の場合、被相続人が子供には平等に思っ、いくつかの土地の一部について持分3分の1ずつを子供の名義にしていました。こうなると、この土地は原則として被相続人の遺産ではないので、遺産分割で解決できず、別途、共有物分割請求訴訟をしなければなりません。遺産分割と共有物分割と両方の手続きで大きく紛糾することになってしまいます。「評価額」誰がもらう「売却するかしないか」などもめる要素はたくさんあります。

しかも、放っておくと、50年、100年先には相続人がネズミ算的に増えていきますし、そこまできなくなると、相続人の数が増えると利害がふくそうして複雑になっていきます。

一般的な解決として考えられるのは3つあります。一つは「換価分割」です。不動産を売却し、その代金を分ける方法です。

次は「代償分割」です。誰かが不動産を取得する代わりに、他の者に代償金を支払う方法です。ただ、資金の問題や、前述の評価額の問題があります。最後に「現物分割」です。土地を分筆するなどして、不動産をそのまま分ける方法です。

例外的に、遺産分割では、「共有分割」という共有のままにする方法もありますが、これはもめ事を後の世代に先送りしているだけです。

このほか、家賃収入などがある収益不動産であれば、収入の分配や費用の負担などもっともめる材料があります。相続と不動産を得意とする弁護士などの専門家にできるだけ早く相談することをお勧めします。



たさか・ひろあき 京都大学法学部卒業。総務省(旧郵政省)などを経て2008年弁護士登録。2024年田阪法律事務所設立。大阪市消費者保護審議会委員、大阪武道振興協会監事の経験あり。

☆田阪法律事務所 大阪市中央区堂島1の1の5 関電不動産  
梅田新道ビル4階 TEL050・3628・2026  
<https://souzoku-t-bengo.com/>