

共有不動産の
遺産分割

遺産分割が一番長期化しやすいのは、共有不動産をめぐって方針が対立する場合です。相続人のうちの1人が共有不動産である家に居住を続けている場合や共有不動産である店舗で事業を営んでいる場合など、流動資産が十分に準備されていなければ、退去して売却せざるを得ないのかどうか、難しい判断に迫られます。また、第三者へ賃貸している賃貸物件であっても、そのまま賃貸し続けるのか、あるいは、売却するのか、共有者間、あるいは、相続人間において、意見がまとまらないことも少なくありません。

居住を続けている相続人は、長年住み続けた家です。引越したくないと思っている。あるいは、事業を営んでいる相続人は、生活のために事業を続ける必要がある。けれども、遺産として残された流動資産(例えば、預貯金、株式・投資信託など)が少額で、相続人自身もあまり資産がないとなると、他の相続人に代償金を払って不動産を単独所有とすることは困難になります。

逆に、居住していない相続人や事業を営んでいない相続人の立場から見ると、現在共有不動産市況が好調ですので、想定よりも高く売れる可能性がけっこう高いのではないかと期待してしまいます。

さらに、不動産がもともと被相続人と複数の相続人で共有名義になっているような場合には、まず遺産分割が長期化し、その後の共有物分割請求訴訟も長期化するという、二段構えの

長期戦になることがあります。例えば、お子さんがうろちょろしている方が、2人の子に平等にと思って、自宅の土地・建物の名義を、ご自分とお子さん2人の計3名で、持分3分の1ずつの共有名義にしておきました。

将来的には、お子さん2人仲良く、半分ずつ取得することになるので、自宅を売ることにしても、自宅を売らない場合でも、お子さん2人のどちらかの取り分が多く、なっって不満に思うことはないと考えたのでしよう。

ところが、売るかどうかでお子さん2人の意見が対立しはじめ、残された配偶者の方は居住を続けているので売却したくないものの、法定相続分が2分の1なので、自宅の土地・建物のうち持分が6分の1しかなく、残りの6分の5に相当する代償金を支払う余裕がないというようなことになってしまつと、相続人間で利害が複雑に絡み合い、遺産分割が泥沼化し、その後の共有物分割請求訴訟も長期化するというよううなことも想定されます。

こうなってしまうと、最終的な解決まで何年かかるのか見通せないということにもなりかねません。

自宅の土地・建物を購入する際に、親族(親子)だからといって、安易に共有名義にしないということが非常に重要です。万が一、共有名義の不動産を含む遺産分割をすることになった場合には、できるだけ早く弁護士に相談することをお勧めします。

主な取扱業務

- 遺産分割
- 遺留分侵害額請求
- 使途不明金問題
- 遺言無効
- 遺言書作成
- 遺言執行
- 不動産売却
- 遺産整理・処分

相続

田阪法律事務所

迅速な初期対応と、
適切な解決の
実現を目指します。

弁護士 田阪 裕章



田阪法律事務所

TASAKA LAW OFFICE

まずは
ご予約を

050-3628-2026 受付時間 9:00~20:00
☎ <https://souzoku.t-bengo.com/contact/>

大阪市北区堂島 1-1-5 関電不動産梅田新道ビル 4 階

大阪メトロ御堂筋線・京阪本線「淀屋橋駅」徒歩 4 分
JR 東西線「北新地駅」徒歩 7 分
JR 東海道本線「大阪駅」徒歩 9 分

