

不動産の共有持ち分を解消し 揉めずに稼ぐ不動産へ転換

「とりあえず家族みんなで共有」——不動産オーナーの遺産分割で陥りがちな落とし穴だ。その後、活用も売却もできずに行き詰まってから、初めて共有のデメリットに気づく。第三者としてもつれた家族関係を解きほぐしてきた財産コンサルタントのプロが解決法を指南する。



株式会社
青山財産ネットワークス
相澤 光さん

シニアプライベートバンカー(日本アナリスト協会認定) / 公認 不動産コンサルティングマスター / 1級ファイナンシャル・プランニング技能士 / 宅地建物取引士

相続発端で「とりあえず」 安易な共有はトラブルの塊

不動産を複数の人で持ち合うのが「共有」だ。所有権はあっても「持ち分」という不完全な形になり、何ごとも自分一人だけでは決められない。

「共有者が家族なら問題がないと思われれるかもしれませんが。しかし、実際には親子や兄弟姉妹であっても、性格、価値観、資産に対する考え方は異なります。意見が対立して全員の合意が取りにくい。何かアクシジョンを起こすにしても、時間と手間がかかる上に、何もできずに塩漬けになるケースは少なくありません。共有はデメリットだらけです(下図参照)」

「相続が発端となり、共有不動産を持つオーナーは意外に多い」と相澤さん。

相続が発生すると、10カ月以内に遺産分割協議をまとめて申告納税する必要があります。なにも対策を立てていないと、時間に追われて「とりあえず共有」になりやすい。都心の好立地で自宅と家業の店舗しかなく、分けるに分けられないため「しかたなく共有」というパターンも多いようだ。

税理士の勧めで「平等な共有 自分の代で終止符を打つ」

しかし相澤さんは、「共有は問題の先送りに過ぎません。早めに単有(単独所有)に戻るのがベストです」と指摘する。例えば、同社が解決したAさんのケースを紹介

しよう。

Aさんは、都内に駐車場や貸宅地など、種類も広さも異なる土地を兄弟全員で共有していた。きっかけは、親の相続の際に税理士から「誰が何を引き継ぐか決めるのは大変。兄弟で均等に分けたほうが平等」と勧められたからだ。

Aさんの持ち分がある土地は収益性が低い割に固定資産税の負担が重い。活用方法を改善したいとも考えていた。しかし兄弟の仲が悪く、話し合いは進まない。長男であるAさん自身もすでに70代後半になり、自分に相続が発生すると、共有持分が5人の子どもたちに引き継がれてしまう。他の兄弟も次世代に持分が承継されると、利害関係者は数十人におよぶ。危機感を募らせたAさんは、自分

不動産共有のデメリット(トラブルの種類)

- 適切な維持管理がしにくい。
- 資産としての有効活用がしにくい。
- 売却しにくい。できても金額、タイミングが良くない。
- 収益が低くても固定資産税はかかり、いずれ相続税の対象になる(負担を巡って揉める)。
- 時間がたつほど問題が増え、複雑化する。
- 認知症、行方不明者が出ると意志決定不能で凍結。
- 共有者に相続が起きると、次の世代に枝分かれして持ち分が細分化。ますます合意が取りにくい。

共有解消の手法は、 5種類7パターン

不動産の共有状態を解消する方法には、売買・分割・交換・贈与など、いくつかのパターンがあり一長一

短がある(左図参照)。

「一番オーソドックスなのは、他の共有者の持ち分を買い取る方法です」と相澤さん。ただ、Aさんの場合は資金面での余裕がなく難しい。全員での売却も兄弟間での話し合いがつかずに壁にぶつかった。「自分の持ち分だけを売ることもできますが、買い取り業者に持ち分の価値よりも安値で買い叩かれます。また、他人が介入する結果、

他の共有者にわたかまりを残すため推奨していません」

複数の解決策を並行して検討する中で、マンションデベロッパーとの等価交換方式が見込めることがわかった。数社と条件交渉の末、駐車場の共有者全員が、新築の賃貸マンションを一室ずつ取得できることができた。

また、貸宅地は借地人に買い取ってもらい持ち分にに応じて現金化

共有持ち分を解消する方法

種類	パターン	特徴・メリット・デメリット
買う	他の共有者から持ち分を買い取る	一番オーソドックスな方法だが、資金に余裕がなければ難しい。
売る	全員で売却して現金で分ける	共有者全員の合意が前提になるため、人数が多いと簡単ではない。
	自分の持ち分だけを第三者に売却する	一人で決められるが、買い叩かれる。他の共有者にわたかまりが残る。
分割	「共有物分割」(現物分割)を利用する	面積の広い共有地を、持分割合に応じて単有地の区画に分ける。
交換	「固定資産の交換の特例」を利用する	複数の共有地との間で、土地(同じ種類・用途)の持分を取り換える。
	等価交換方式(土地と区分建物の立体買換え特例)を活用する	共有地にデベロッパーが建築費を出してマンションを建築。土地の出資比率に応じた区分所有物件を取得。
贈与	持ち分を他の共有者へ贈与する	無償で譲り渡す代わりに、固定資産税の負担や相続税の悩みがなくなる。



お気軽にお問い合わせください

オーナーズ・スタイルから問い合わせできる項目

資料請求 無料相談

詳しい資料をお送りします
100年先を見据えた「総合財産コンサルティング」の詳しい資料をお送りします。

オーナーズ・スタイル・ネット
または同封の郵送FAXシートから一括資料請求ができます



メール azn-marketing@azn.co.jp

「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。

株式会社青山財産ネットワークス

東京都港区赤坂8-4-14
青山タワープレイス3階
[受付]9:00~17:00
[定休日]土曜・日曜・祝日
[対象エリア]東京・神奈川・千葉・埼玉・栃木・群馬・茨城(一部地域を除く)

青山財産ネットワークス 検索

CHECK!

6月、7月にセミナー開催! 詳しくは青山財産ホームページをご覧ください



決には、経験豊富な財産コンサルタントの右に出るものはいないのではないだろうか。

「共有を解消するには、第三者が家族の間に入って調整するほうがまとまりやすいでしょう。すでに共有不動産がある場合はもちろん、共有防止もお手伝いします」

子どもや人数が多く不動産の分け方をまだ決めてなかったり、保有している不動産の価値や収益性に偏りがあると、分割の際に共有になりやすい。揉めずに稼ぐ不動産にしていくために事前に同社に相談してみたいかがだろうか。