



リスクな選択？ 不動産共有について考える



不動産には相続時に「共有」になりやすいという特性があります。

金銭のように均等に分けることが難しく、特に価値の異なる収益不動産を複数所有している場合、バランスよく相続人に分けるため「共有」が選択されることが多くなります。また、時間が制約された相続手続きの中で、分筆などの手間やコストを避けるために選択されることもあります。このような共有が生じやすい不動産において、なぜ「不動産の共有は避けるべきだ」と言われているのか？

今回は、共有を選ぶべきでない理由をとらえ、共有の留意点についてみていきます。

●共有を選択してはいけない二つの理由

その理由 1：売却時の悪影響

共有になることで、単純に売却時の評価が低下するというのがその理由の一つです。

たとえば、共有物件で大規模修繕を行う場合、共有者の同意が必要となるなど、単独所有よりも手続きが煩雑になります。共有持分を売却する際には、購入後の管理運営が難しくなることから、売却に制限がかかり、鑑定評価額が通常よりも20～30%低下するケースが多く見られます。

更に、共有者の高齢化による認知症の発症ケースでの売却は非常に困難になります。共有者本人が判断能力を失ったとき、司法書士や弁護士に助言を求め、成年後見制度を利用するケースなど売却に時間やコストがかかる可能性も考慮する必要があります。

その理由 2：合意形成が難しい状況になる

共有者同士の関係が悪化した場合、問題がエスカレートするおそれがあります。各共有者同士は利害関係にあるため、一旦対立が生じると修復が難しく、合意形成が妨げられ、なにも着手できないという状況が生じます。これが各共有者の相続が絡む場合、ますます複雑な事態に発展します。相続により共有者の数が増えることで、合意形成が必要な関係者も増加します。これまで兄弟間でなんとか協力して進めてきた賃貸運営が、子息などが相続し共有者となることで、親戚だがよく知らない共有者が相手となり、合意形成して賃貸運営を進めることが困難になるケースが増えます。

「共有さえしていなければ…」という声が広まる背景には、こうした理由があります。

●共有リスクの解消術

そもそも不動産において、「共有しない」というのが基本的な考え方です。既に共有している場合には、共有解消を考えることが最善策とされています。

共有解消には、裁判が必要な方法とそうでない方法に分けられます。

◎裁判が必要な方法

→現物分割、代償分割、換価分割

◎裁判が不要な方法

→売却、贈与、放棄

まず、裁判が必要な方法を選択する際には、基本的には弁護士や司法書士に依頼することになります。今回は詳細な内容を割愛させていただきますが、共有解消には時間と費用がかかることが想像できると思います。

一方、裁判が不要な「売却、贈与、放棄」では、自身の持分を他の共有者に売却や贈与することができるほか、第三者に売却することも可能です。この方法は、他の共有者の同意が不要で、一人で行えるため、新たな問

題を引き起こす可能性があります。突然、共有者の一人が他の知らない人物に変わるという状況が生じることがあります。たださえコミュニケーションや合意形成が難しい共有相手が、どこかの誰かがわからないという状況を考えるだけで頭が痛くなります。

こうした状況避けるために、重要なのは共有者同士で作成する「同意書」です。物件の売却や変更、管理を行う際に必要な割合や、売却時に他の共有者への通知がどのように行われるかを定めることができます。法的な

効力はないものの、トラブル防止に役立てることが出来ます。

そもそも民法では、共有は相続など一時的な要素として扱われています。継続を前提とするものではなく解消されるものであるとされているため、共有を避けることが第一ですが、すでに共有の場合は、保全策を講じながら、協議ができるうちに共有解消に向け時間をかけてでも着実に進めていくことをお勧めします。

収益物件の共有に関してお困りの方が周りでいらっしゃいましたら、お気軽に当社までお声がけください。

由木 正伸

エスタスコラム

最近、Netflixで『極悪女王』を観ました（『地面師たち』はもちろん先に観ました）。私はプロレスについて全く知識がないのですが、1980年代の世界観がどこかとても懐かしく感じられ、一気見してしまいました。物語や演技も最高な作品でした。

飯塚 悠

人肌が恋しい季節になってきました。昨年のこの時期は彼女が出来て浮かれた毎日を過ごしておりましたが、長くは続きませんでした。ショックのあまりが少し太ってしまいましたが、今年も残りわずかなので、積極的に出会いの場に参加したいと思います。

江口 悠仁

24-25年のマラソンシーズンが始まりました♪11月は神戸マラソンに出場します。神戸市役所から三ノ宮南京町・新長田の鉄人28号モニュメント付近を通り、西舞子まで行き折り返しです。最後は神戸ポートタワーを横目に神戸大橋を渡ればゴールです！神戸大橋は普段車でしか走れない場所なので楽しみです♪吉久 優

9月末から始まった運動会の練習。今年は組体操がメインです。上に乗る子は高くて怖い、下の子は重くて痛い、毎日の練習は大変そうですが、練習の進捗を聞くと、クラスの雰囲気もよくて順調とのこと。小学校最後の運動会、とても楽しみです。

吉田 忍

会社近くにオープンしたしゃぶしゃぶ屋さんをお客様と訪問したのですが、すごく美味しかったのでオススメです。「六白黒豚専門店 帝塚山」さんというお店です。私が貧乏舌かもしれないので、あまりハードルをあげずに機会があれば訪れてみてください。

永松 駿輔

兵庫県で開催された女子プロゴルフの試合観戦にいきました。女子プロの試合は、選手が着ているウェアが色とりどりで、女性ギャラリーが多く、男子プロとは違った試合の雰囲気を楽しみながら、女子プロの技術を存分に見ることができました。

中村 一也

わが家の所在が、程よく田舎なので町内会ではアライグマ出没注意の通知が頻繁にあります。ただただ害獣と捉える年齢層と、どこか可愛らしさを感じる年齢層に分かれる境には、絶対に「ラスカル」が存在しているはずですよ。

由木 正伸

今の時期は「スポーツの秋」とも言われますが、大人になるにつれめっきり運動する機会が減ってしまい、今年も「食欲の秋」を堪能しております。去年に解約してしまったスポーツジムの再契約も検討しないとなとは思いつつも、なかなか一歩踏み出せずにおります。

栗ヶ窪 千智

私の父は、2023年春からDMMかりゆし水族館の館長を務めていましたが、この10月をもって退任することになりました。還暦を過ぎてから、人生で初めて会社員として働き始め、大変だったと思います。今度会った時はお疲れ様でしたと伝えます。

森澤 海渡

今年もクリスマスが近づいてきましたね！！！去年、1年以上悩んだ末にクリスマスツリーを購入しました。今年もかわいいオーナメントを購入して更に最高のツリーを目指します！容赦なくオーナメントを破壊する猫たちには要注意です。

保田 紗有