

不動産の悩み、問題解決に向けて・・・ 東京練馬 株式会社 昭和住地 03-3924-6001

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売
不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介



私に対応させていただきます。
株式会社 昭和住地 森 進

ブログ

TOPページ

借地権の諸問題

借地・底地の売買

共有不動産の諸問題

共有持分権の売却

親子・親族間売買

任意売却・競売

不動産調査・諸雑務

売買契約の注意点

不動産会社の選び方

相談相手の選び方

問題解決事例

会社案内

代表者紹介

個人情報保護指針

お問合せ

サイトマップ

共有不動産の諸問題 権利調整と売買

相続による共有トラブル・名義問題、離婚による共有の解消・・・

共有不動産とは

共有(名義)不動産とは、一つの不動産を「持分」という割合(全体の内の3分の1とか、10分の2など)で複数の共有者が持ち合う状態を言います。各々が持分割合の範囲で所有権を持つことであり、一つの不動産の「どこの部分を所有する」というものではありません。

共有(名義)不動産は相続にて取得した親族間の土地・建物に多く、親族で持分登記をしている場合が多いものです。また、遺産分割が未了で被相続人(故人)名義のままに放置されている共有状態や、相続トラブルで遺産分割ができない共有状態の不動産などもあります。

親子・兄弟姉妹・夫婦間などで資金を出し合って購入する共有不動産もあります。なお、複数人で不動産を買う場合は、自己資金・住宅ローン借入金も含めて、出資額割合にて持分登記をしておきませんと贈与として課税されることがありますので注意が必要です(特に現金出資分)。親族間以外の子近な共有不動産の例としては、分譲マンションの共有敷地権、私道の共有持分などがあります。

さて、共有(名義)不動産とは、複数人が所有権を持ち合っている状態のことですから、「他の共有者全員の同意」を得なければ下記のことなどはできません。

1. 土地が共有の場合：土地の利用形態・形質の変更、建築など。
 2. 建物が共有の場合：家屋取り壊し、大規模改造、新築への建替えなど。
 3. 共有不動産全体の売却など。
- ※ たとえ、親族間の共有不動産であっても、他の共有者の合意を得ずに強行することは財産を侵害することとなり、トラブルの原因になりますので意思の統一が重要です。

反対に単独でできることは、自己の所有権である「持分の範囲」であれば自由に売却などができることです。持分権利を他の共有者や、外部の第三者に売り渡すことも自由です。ただし、第三者が買うということは「自由に利用できない共有不動産」と知ったうえで買うわけですから、価格は安くなるでしょう。ビジネスとして買取りをしている専門業者もおります。外部の第三者が買えば、持分のある所有権者として共有者間に介入するわけですから、トラブルに発展することも多分に考えられます。

以上のように、共有(名義)不動産は問題が多いものですが欠点だけではありません。税務上のメリットがある場合もあります。一例ですが、夫婦で土地建物を購入して、後年に居住用不動産として売却をする場合、譲渡利益が発生した時には、その利益に対して3,000万円までの控除が、おのおの2名に適用されることです。土地が値上がりし、譲渡益がでた場合には大きな節税になります。

共有不動産のトラブル

共有不動産を自己の持分範囲内で「自由に利用したい」、「売却して現金化したい」、または「共有状態を解消したい」と望むことがあります。相続にて取得した共有不動産や、離婚状態の夫婦間に多くあるケースです。ところが、意のままにならないのが共有(名義)不動産なのです。

【相続にて取得した共有不動産】

共有不動産の問題・トラブルにも、さまざまなパターンがあります。一例ですが、公道に面して間口が広く、奥行きが短い90坪の土地があったと仮定します。これを親族であるA、B、Cの3名が3分の1の割合で共有している場合で、3名が30坪の土地を個々に利用したい時は比較的スムーズに解決できるものです。基本的に90坪の土地を道路に面して3分割すればいいことです。また、90坪を一括にて売却して、3分の1の割合で売却金を配分する場合も話もスムーズです。

ところが、その土地にCが所有する建物があり居住していると面倒になります。AとBは土地を売ってお金を欲しいと主張、Cは住んでいるので売れないと拒否すれば問題はとて複雑になります。A、Bは自己所有の土地持分をCに買ってもらうか、トラブルをかかえた共有地として第三者に低額で売却するか、もしくは共有物の分割訴訟による解決(裁判所の判決)など、選択肢は少なくなります。

また、90坪の土地にAがアパートを建築したいと計画しても、BとCが反対をすれば建築はできないこととなります。建築するには共有者全員の意思統一が必要であり、BとCに無断で建築をすれば二人の財産を侵害することになります。以上のように、共有の不動産は流動性・換金性、もしくは収益性に乏しく、資産としても問題をかかえたものでもあります。

弊社の過去の案件に次のようなこともありました。相続により取得した土地建物の共有名義人の一人(長女様)が、その建物に居住している共有者(実兄の長男様)の住宅建替えに対して、イヤガラセを込めて一切の協力をしなかったこと(以後、敬称は省略)。長男は他の共有者(次男と次女)の合意は得ていたのですが、長女だけが建替えを認めず、共有の持分権利を長男に売却することも拒否し続けていました。目的は「嫌がらせ」の一点だけだったのです。この女性との交渉には困難が多く1年以上を要しましたが、共有名義人間で売買という方法で解決に至りました。

その方法とは、長女が次女に共有の持分権利を移転し、次女が長男に再移転するという手法です。長女は長男との同じ契約書(紙)には署名したくないとの一心であり、長女と次女間で契約と権利移転をおこない、次女に移った持分権利を長男に再移転したわけです。勿論、この方法は長女を含めて、4名の合意のうえでおこなったものです。長女にとりましては金銭ではなく、「意地」がそうさせていたわけです。

【夫婦間の共有不動産、離婚による共有の解消】

夫婦で買った共有名義の不動産があり、後に離婚による共有の解消・整理をする場合は、財産分与か、相互間の売買か、もしくは第三者への同時売却が一般的です。

夫婦が現金を出し合って買った不動産の内、自己の持分を相手方へ所有権移転する場合は障害なく進みますが、住宅ローンを利用して買った不動産では、残債を残したまま名義だけを移転することは基本的にできません。

金融機関の住宅ローン融資は、購入者名義の所有権登記と融資に基づく抵当権設定などを一体として貸付けたものであり、借入金を残したままでの所有権移転は認めません。無断で行えば融資の約定を守らなかったものとして全額返済を要求してくる可能性もあり得ます(期限の利益の喪失)。現金を用意して借入金の全額返済をするか、相手方が新たな住宅ローン資金などでその借入金を返済する必要があります。金融機関に無断での名義変更は要注意です。

【共有問題の解決、使用貸借の注意】

親族間の共有問題・トラブルの解決は第三者が間に入り、意見調整をすることが良い結果につながるケースが多いものです。不動産の権利状況・利用状況、土地の大きさ・地形、建物の有無、当事者間の交流状況などにより解決方法は様々です。共有者に相続が発生すれば持分権利はさらに細分化・複雑化することが予測されます。先送りしないことが大切と考えます。

共有とは異なるものですが、親族の土地所有者(たとえば、親)と建物の所有者(たとえば、子)が異なる場合もよくあることです。親族間の賃貸借(借地権)の場合や、親が子に無償で貸している土地(使用貸借地)の場合などがありますが、建物の所有者が土地の所有者に無断での建て替えや、大きな利用変更をすれば問題になりかねません。同じく、土地の所有者が所有権を無断で第三者等に売却をすればトラブルの原因になる可能性が大きいでしょう。

共有不動産の権利調整、取りまとめとは

すべての場合ではありませんが、共有(名義)不動産は流動性・換金性に乏しく、資産としても問題が多いものです。不動産の新たな利用変更や、売却・換金の計画においても、共有者全員の意思統一を図ることは困難が多いものです。親族間の交流が疎遠の場合ではなおさらでしょう。また、相続を重ねるたびに持分権利は細分化・複雑化が考えられ、ますます不動産資産としての問題点は増えるばかりです。何らかの整理に着手しなければ現状維持のままです。

共有不動産の権利調整とは、土地建物の実態・共有不動産の利用状況・持分割合・過去の経緯・親族間の交流状況などを勘案のうえ、共有者間の「有益な土地利用」や「売買・換金」などの目的に向けて、または共有問題やトラブルの解決を図ることもあります。共有状態の解消をすることにより、将来の財産承継も円滑になることでしょう。

共有不動産の分割 土地の一例

● 現物分割

共有の持分割合にて土地を分筆(区画割り)して、各々が個別に所有する方法です。例えば、90坪の土地を3名で各々3分の1を共有している場合、30坪×3区画に土地を分割して、各自が1区画を所有する方法です。3区画に分割した場合で1区画は整形地、1区画は地形が劣る場合等は、各土地が同等の資産評価になるように面積を増減し、調整することもあります。土地の形状・面積・道路状況により分割不可能な場合が多くあります。

● 換価分割

共有の土地を全員にて一括売却し、その代金を持分割合に基づき配分する方法です。もちろん、土地を分筆(分割)して一部売却という方法もあります。

● 代償分割

共有者の一人が他の共有者に、自己所有の持分権利を譲り渡し、その代償として金銭や財産を受取る方法です。

※ 以上の3方法が基本ですが、案件に合わせて調整しあうこともあります。

弊社では共有不動産の問題解決に取り組んでおります

- 共有(名義)不動産の利用状況の見直し、相続にて取得した不動産・離婚による共有の解消などに取り組めます。
- 共有者間の主張などを取りまとめ、諸問題・トラブルの解決に取り組めます。
- 共有者間の売買、第三者への共同売却などにも取り組めます。

なお、問題解決へ向けての話し合い、交渉ごとは当事者にメリットがあることが重要です。また、双方が相手方の事情・主張を尊重する気持ちがなければ進展しないものです。私は共有不動産の問題に取り組む、多くの案件を解決してまいりました。土地の実態・共有の状況・親族間の交流なども様々であり、交渉が長期にわたる場合や交渉がまったく進展しない残念なケースがあることも事実です。

共有不動産のすべてではありませんが、弊社では共有の解消をお勧めしております。

[事例集はこちらをクリック](#)

業務報酬

- 権利移転価格の3.15% + 63,000円(基本)
業務報酬の詳細は、事前にお見積りをさせていただきます。
- 問題解決に向けてのご相談は無料です。

悩むより解決へ向けて、お気軽にお問合せください。

03-3924-6001

Eメールでのお問合せは、[こちらをクリック](#) (お問合せフォームへ)

▲このページの先頭へ