



～遺産相続における不動産の分け方～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



遺産に不動産がある場合、不動産は、現金や預貯金のように単純に分割することができないので、誰が取得するのかについて相続人同士で意見がまとまらず、もめごとが起こりやすくなります。また、不動産は高額なので誰か1人が不動産を取得すると他の相続人との間で不公平が生じてきます。不動産を相続するときには遺産分割の方法に注意しなければなりません。不動産を遺産分割で分割する方法には、現物分割、代償分割、共有分割と換価分割の4つの方法があります。

1. 現物分割

現物分割とは、不動産を現状のまま誰か1人の相続人が取得する方法です。

もっともシンプルな方法です。誰が取得するかさえ決まれば代償金の支払いも不要ですし、不動産を売却する手間もかかりません。共有状態にもならないので、遺産分割後には、取得した相続人が1人で自由に不動産を売却・賃貸したりなどの処分をすることができます。

デメリットは、公平な遺産分割が難しくなることがあります。不動産は高額なので、誰か1人が単独で取得すると、その相続人の遺産の取り分が多くなり不公正が生じることがあります。また、不動産が複数あったとしてもそれぞれの不動産の評価額が異なるため、やはり完全に公平な分割は難しくなってきます。

2. 代償分割

代償分割とは、不動産をある相続人が取得し、他の相続人に代償金を支払う方法です。

ある相続人が不動産を取得しますが、他の相続人に代償金を支払います。代償金を支払うことにより、相続人間で公平な遺産分割をすることができます。現物分割のように、不動産を相続した人だけの取り分が多くなってしまうということにはなりません。

ただし、代償分割の方法を利用するには、不動産の取得者に代償金の支払い能力が必要になってきます。

3. 共有分割

共有分割とは、不動産を共有状態（共有持分）にて相続する方法です。

単純に不動産を法定相続分にもとづいて共有状態にするので、手続きが簡単であるというのがメリットといえます。わざわざ遺産分割協議をする必要はなく、簡単に相続登記をして共有にすることができます。

相続人の中に認知症の方がいるような場合であっても、とりあえず共有状態にすることができます。

しかし、安易に共有にしてしまうと、不動産の処分等が非常に困難になってきます。共有の場合、売却などのときには共有者の承諾が必要となってきます。自分一人の意思では売却できません。

4. 換価分割

換価分割とは、不動産を売却して、その売却代金を分ける方法です。

換価分割の場合、不動産を売却して、その売却金を法定相続分に応じて分配するので、公平に遺産分割をすることができます。しかし、換価分割をすると当然ですが、不動産はなくなり残すことはできません。また、不動産の売却の際には手数料や税金などの負担も必要になります。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：muraio-kimio@tkcnf.or.jp