

知って得する!

## 法律コラム



弁護士 根来真一郎

## 不動産を相続することになったら!? 不動産を遺産分割する4つの方法について

### 弁護士法人よつば総合法律事務所

経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱い業務。

千葉県内の企業様を中心に270社超の企業様と顧問契約を締結。(2021年1月1日現在)

柏事務所：〒277-0005 柏市柏1-5-10 水戸屋表番館ビル4F Tel: 04-7168-2300

千葉事務所：〒260-0015 千葉市中央区富士見1-14-13 千葉大栄ビル7F Tel: 043-306-1110

Email: info@yotsubasougou.com



こちらから企業法務サイトが  
ご覧になれます。

よつば総合法律事務所の弁護士の根来(ねごろ)です。

相続は突然訪れます。土地や建物、マンション等の不動産を相続することになった場合、どうすればいいかについて考えたことはありますか？

実家の不動産を相続することになった等、不動産の相続が発生することは多いです。不動産は、現金のように相続分さえ決めれば分配できるものではありません。そのため、争いになりやすいので注意が必要です。

今回は、不動産を遺産分割する4つの方法について基本的なポイントをお話させていただきます。

### 不動産を遺産分割する4つの方法

不動産を相続することになった場合、相続人の方々は不動産をどのように遺産分割するか決めなければなりません。不動産を遺産分割する方法は、「現物分割」「代償分割」「換価分割」「共有分割」の4つの方法があります。

#### 1. 現物分割

「現物分割」とは、不動産等の財産を現物のまま相続する方法です。現物のままとは、財産の形状や性質を変更することがないという意味です。

具体的には、「土地は長女、預金は次男」が相続するという分割、あるいは土地を分筆して各相続人が分筆した土地を相続する分割です。

売買等の手間がかからないというメリットがありますが、財産に偏りが生じ、相続人間に不公平が生じるおそれがあるというデメリットがあります。

#### 2. 代償分割

「代償分割」とは、不動産等の財産を1人の相続人が取得し、他の相続人には法定相続分に応じた代償金を支払って相続する方法です。

具体的には、2人の姉妹が2000万円の土地を相続するにあたり、長女が土地を相続する代わりに、次女に1000万円を払うという分割です。

公平に分割することができるというメリットがありますが、土地の評価額について相続人間で争いになる可能性があるというデメリットもあります。また、不動産を取得する相続人には代償金を

用意することができる資力が必要となります。

#### 3. 換価分割

「換価分割」とは、不動産等の財産を売却等で換金(換価処分)した後、代金を分配して相続する方法です。

具体的には、2人の姉妹が2000万円の土地を相続するにあたり、土地を売却して、長女と次女で1000万円ずつ相続するという分割です。

公平に分割することができますし、代償金分割のように代償金を用意できる資力も必要ないというメリットがありますが、売却先を探して売却するという手間や諸経費が差し引かれてしまうというデメリットがあります。

#### 4. 共有分割

「共有分割」とは、不動産を法定相続分で共有して相続する方法です。

具体的には、2人の姉妹が2000万円の土地を相続するにあたり、姉妹で2分の1ずつ土地を共同所有するという分割です。

売却等の手続きが不要であり、法定相続分に従うので公平に分割することができるというメリットがありますが、共有となってしまったため共有者の一人だけでは不動産を処分できませんし、共有者の一人が亡くなった場合に共有人数が増えていき権利関係が複雑になるというデメリットがあります。

そのため、共有分割は最後の手段と考えられています。

### 話し合いがまとまらなかった場合は家庭裁判所へ

相続が争続にならないためには、相続人同士でしっかりと話し合って解決することが一番です。しかし、相続人の方々の中には様々な考えの方がおり、話し合いがまとまらないことも多々あります。話し合いがまとまらなかった場合、家庭裁判所に遺産分割調停を申し立てます。家庭裁判所における調停でも遺産の分け方がまとまらなかった場合、審判として家庭裁判所が遺産の分け方を決定することとなります。

お悩みの際は、弁護士によくご相談をされることをお勧めいたします。