

換価分割について

亡くなった家族が残した不動産を売却し、相続人の間で売ったお金を分配する方法を「換価分割」といいます。例えば子どもたち3人が相続人となり、3000万円の不動産があった場合、不動産を売却して1000万円ずつ受け取るのが換価分割です。換価分割のメリット・デメリットは以下の通りです。

換価分割のメリット

- 公平に遺産分割できます
- お金を分けるだけなので不動産評価を巡る争いが発生しません
- 代償金等のお金は不要です

換価分割のデメリット

- 想定より売却価格が安くなることがあります
- 諸経費（登記費用・仲介手数料）が引かれます
- 不動産資産が無くなります
- 税金が発生するケースもあります



換価分割をするには相続登記が必要

換価分割の際には、被相続人名義のまま不動産を売却することができません。いったん相続人名義に書き換えて相続登記をし、その後買主へ登記を移転する必要があります。登記する相続人の名義には下記の2種類があります。

① 共同登記

共同登記とは、共同相続人全員の名義に書き換えて売却する方法です。

② 単独登記

単独登記とは、代表者名義に変えて売却する方法です。

共同登記と単独登記どちらがいいの？

換価分割するために不動産を売却しますので、単独登記のがおすすめです。共同登記にすると全員が不動産売買の当事者となり、不動産会社との媒介契約や売買契約書・重要事項説明書などのあらゆる場面において全員の署名押印が必要となり手間がかかります。ただし、単独登記は誰か1人を代表者とするため、相続人間で誰を代表者にするか意見が合わずトラブルになるケースがあります。また、換価分割した場合の売却価格に相続税が課されることはありませんが、所有期間中の固定資産税と売却に伴う譲渡所得税、さらに売却が遅い場合には贈与税がかかる可能性があります。詳しい専門家に相談の上、税金面も考慮して換価分割の手続きをすすめてゆくことをおすすめします。