

公益社団法人 東京共同住宅協会

不動産と夫婦の関係

～離婚する際に気を付けたい 不動産の事をお伝えします！～



公益社団法人 東京共同住宅協会

お問合せ ☎03-3400-8620 (平日10:00～18:00)

離婚

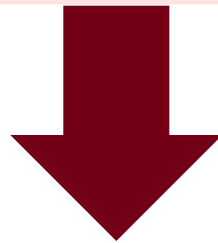
財産分与・慰謝料・・・どちらも離婚時に請求できる権利

	財産分与	慰謝料
内 容	共有財産の 公平な分配	精神的苦痛 の賠償
請求できる人	夫婦どちら からでも	不法行為を された側
請求できる金額	原則共有財産の 2分の1	100～300 万円程度
請求できる期間	離婚後2年間	離婚後3年間
お互いの関係	慰謝料と別に 請求できる	財産分与に 含めることもある

財産分与の割合は原則半分（2分の1）

婚姻前	特有財産（夫）	特有財産（妻）
	預金・有価証券・ 生前贈与など	預金・有価証券・ 生前贈与など

婚姻中	共有財産
	車・預貯金・家・家電



等分に分ける

共有財産となり得るもの

- 婚姻中に得た現金・預貯金
- 婚姻中に購入した有価証券（株式や投資信託など）
- 婚姻中に取得した不動産（家や土地など）
- 婚姻中に購入した動産（家具や電化製品、車、ペット）
- 生命保険の解約返戻金 ・退職金

一方、特有財産とは？

- 独身時代の資産・貯蓄（有価証券や不動産、車など）
- 遺産相続で得た相続財産
- 親からの生前贈与
- 会社名義になっている資産
- 婚姻後でも、個人の才覚により得た収益や著作物など
- 婚姻後でも、独身時代の資産から購入したもの

財産分与の注意点

- **婚姻期間中**に購入した不動産や、夫婦の協力で得た財産は、**財産分与の対象**となる可能性が高い。
- ローンが残っている場合は、**ローンの残債や返済方法**についても考慮する必要。
- 財産分与には、不動産取得税や贈与税、譲渡所得税などが関係する場合がある。必ず専門家に相談を。
- 財産分与の方法は、夫婦間の**合意が重要**。
- 話し合いで**解決できない場合は**、家庭裁判所への**調停や審判**を検討する必要。

● 財産分与の対象は？

● そもそも財産分与とは？

● 離婚時に財産分与の対象になる「共有財産」

- 自動車
- 家具、家電
- 貴金属
- 預貯金、現金
- 保険の解約返戻金
- 退職金
- 株や投資信託などの有価証券
- 不動産 など



離婚時に財産分与の対象にならない 「特有財産」

- 普段身につける衣類やアクセサリー類
- 自動車・不動産
- 相続や贈与で得た財産 など

結婚する前に購入しているという条件をクリアしていれば、
自動車も不動産も特有財産

- 結婚時のプレゼント・・・受け取った側の特有財産
- 普段身につける衣類や高価ではないアクセサリー類も特有財産

不動産が財産分与になるケース

結婚後に取得した、

自宅や不動産（アパートやマンション・ビル）・別荘やゴルフ会員権も、財産分与の対象。

夫婦の共有名義のローンの場合

- 借入が夫婦共有名義の場合、不動産は財産分与の対象。
- 名義が一方でも、共同で返済しているパターンも共有財産と判断
ローン名義だけでなく、返済方法にも注意が必要です。

夫または妻の給与で投資物件を購入した

- 個人の給与で購入やローン返済をしても夫婦の共有財産。
- 夫または妻の給与で投資物件を購入した場合も財産分与対象。

不動産投資物件が財産分与にならないケース

● 相続や生前贈与によって取得している

このような取得財産は、夫もしくは妻の協力の有無は関係ない。
ただし、取得した物件の維持や管理を夫婦で協力しておこなう場合は
要注意。夫婦が互いに協力し合うものは、共有財産としてカウント。

● 結婚前に現金で購入している

ただし、相続や生前贈与と同じように物件の維持や管理を夫婦でおこなっているのであれば共有財産とみなされる。

● オーバーローン（債務超過）

オーバーローンになっている投資物件も財産分与からは外れる。
マイナスの財産は、物件自体に価値がないものと同然に扱われる。

不動産物件を財産分与する方法

● 売却して分割する

借入残高なければ、売却代金をそのまま半分に分ける。

借入が残っている場合、売却代金から差引き、分割する。

（不動産を現金に換えているため、トラブルに発展しにくい）
現金を手に入れるまでに時間を要するので注意。

● どちらかが物件を取得して代償金を支払う

夫もしくは妻のどちらかが投資物件を取得し、もらわなかった相手側に代償金を支払うという方法。

不動産の評価額を調べて、その金額の半額を支払う方法。

ローン残高がある場合は、評価額から差し引いたあと分割。

すぐに現金を手にする点がメリット。

不動産評価の方法がいくつも種類があることから、相手が提示された金額に納得しない恐れもある。

まとめ

- 離婚時、結婚期間中に築いた財産は夫婦で分割するのが原則。
- 相続で得たり結婚前に購入したりなどの状況を除き、不動産投資物件も財産分与の対象。
- 財産分与には、売却してからお金を分けたりどちらか一方が取得し相手に相当額を渡したりする方法がある。
- 不動産取得税や贈与税は原則非課税だがあまりにも多すぎると、税金が発生

YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (200テーマ収録)