

(Ref S16)



(ChatGPT への質問)

英国の不動産の所有形態で、共同所有 (Joint Tenancy) と区分所有 (Tenancy in Common) の違いを説明してください。

(ChatGPT からの回答)

英国で不動産を共同所有する時の代表的な形態は、実務上はだいたい次の 2 つです。

共同所有 (Joint Tenancy)

区分所有 (Tenancy in Common)

1) 共同所有 (Joint Tenancy)

コアの考え方：全員がひとつの権利を一体として持つイメージです。形式上、持分を分けて持たないのが特徴。

最大の特徴：生存者取得 (Right of Survivorship)。共同所有者の 1 人が亡くなると、その人の権利は遺産に入らず、自動的に生存している共同所有者に移転します。なので、遺言で自分の分を子になど書いても、自分の持分がそもそも観念されない為、Joint Tenancy のままだと基本的に効きません。

向いている典型例は、夫婦・パートナーでどちらかが亡くなったら全て相手へが自然な場合です。相続設計よりも、生活上の一体性（家族の住まいの継続）を優先したい場合です。

注意点：関係が悪化したり、相続先を分けたい事情が出ると、後述の Tenancy in Common に切り替え (Sever) を検討する事があります。

2) 区分所有 (Tenancy in Common)

コアの考え方：各人が明確な持分を持つ共有です（例：50/50、70/30 など）。持分は均等である必要はありません。

最大の特徴：相続出来る (No survivorship)。共同所有者が亡くなると、その人の持分は遺産として扱われ、遺言書があれば遺言通りに、遺言がなければ英国の法定相続のルールに従って相続人へ移転します。つまり、自分の持分は子へ、相手の持分は相手へと言う様な相続設計が可能です。

向いている典型例は、頭金を片方が多く払った等出資割合が違う。夫婦でも、相続先を前婚の子などに分けたい、友人同士・兄弟姉妹・投資家同士など、生活の一体性より財産権の分離が大事。実務でほぼセット：Declaration of Trust。頭金・ローン返済・売却時の分配を明確にする Declaration of Trust（信託宣言／合意書）を作る事が多いです。これがあると、別れた・売る等の局面で揉めにくいです。

3) 一番重要な違いを 1 枚で

亡くなった時：

Joint Tenancy：生存者に自動移転（遺言より強い）

Tenancy in Common：遺産になり相続される

持分の考え方：

Joint Tenancy：持分なし（全員で一体）

Tenancy in Common：持分あり（割合を決められる）

相続設計

Joint Tenancy：柔軟性低い（そのままだと相手に全部）

Tenancy in Common：柔軟性高い（自分の分を指定出来る）

4) 途中で切り替え出来る？

一般に、Joint Tenancy → Tenancy in Common は、Sever（分割）と言う手続で切り替え可能です。逆方向も状況によっては可能ですが、金融機関の条件や登記実務も絡むので専門家との確認が安全です。

5) よくある落とし穴（実務の感覚）

共同名義＝半分ずつだと思い込む→ Tenancy in Common なら割合は自由。但し、書面化が重要です。

遺言を書いたから安心だと思う→ Joint Tenancy のままだと遺言でコントロール出来ない事が多いです。

出資や返済の差が大きいのに Joint Tenancy にしてしまう→ いざと言う時に清算が難しくなる事が有ります。