



共有の不動産はこうやって解決しましょう

1. 不動産が共有であることのリスク

相続人が不動産を相続する際に共有名義にしてしまうことがあります。同じ家で暮らしている母と息子の共有名義であれば、いずれは息子の単独名義になるので問題はありません。相続税の納税のために共有名義にして、すぐ売却する場合も問題ありません。しかし、そうでない場合で共有者が兄弟となると話は別です。兄弟の子、更に、その子の代まで相続が続くとその不動産の所有者が何十人にも広がる可能性があるからです。こうなってしまうと仮に1人が売却しようとしても、共有者全員の判子が必要になります。その中の1人に相続が発生し、その不動産を物納しようと思っても、そういった不動産は物納できません。

2. なぜ、そういう問題が起こるのか

不動産に相続登記を入れる場合、関与した弁護士、税理士、司法書士等の専門家と話をし、登記の手続きを行うことが多いと思います。

しかし、相続に慣れている専門家ばかりではありません。不動産を共有名義にするもののリスクを十分に理解している人でないと、ミスリードをしてしまう可能性があるのです。当然、相続人の当事者は素人ですから専門家が言うことだからと何の疑いもなく、その通りにしてしまうのです。

3. 共有の不動産問題はこう解決する

共有名義にしてしまった方でもあきらめる必要はありません。その不動産が土地ならその持分に応じて分筆し、分筆後の土地をそれぞれの単独名義とすることができます。これを「共有物の分割」といいます。共有物の分割は税務上の要件を満たせば、譲渡税はかかりません。税務上の要件とは分筆し、

それぞれの単独名義になった後の土地の時価が共有名義だったときのそれぞれの持分の時価と同じであることです。

(共有の時)	
兄 1/2・弟 1/2 (500 m ²)	
路線価	50 万円 / m ²

兄の分 = 50 万円 × 500 m ² × 1/2 = 1 億 2,500 万円
弟の分 = 50 万円 × 500 m ² × 1/2 = 1 億 2,500 万円

(共有物の分割後)	
兄 100% (250 m ²)	弟 100% (250 m ²)
路線価	50 万円 / m ²

兄の分 = 50 万円 × 250 m ² = 1 億 2,500 万円
弟の分 = 50 万円 × 250 m ² = 1 億 2,500 万円

こういったケースなら単純ですが、実際には兄100%になった土地の方が道路付けが良かったり、分筆後の土地の形が違ったりするので、時価を合わせるという作業がなかなか大変です。当事者同士から面積を同じにして欲しいと言われた場合には非常に煩雑になることもあります。分筆後の時価は基本的には路線価をベースに判定しますが、場合によっては不動産鑑定士の鑑定を入れたりすることもあります。いずれにせよ、分筆後は同じ時価でないといけなのです。

4. 分割できない不動産なら

このように分筆できる不動産なら問題ありませんが、自宅の土地のように分筆が困難なものもあります。そういった土地は別の解決方法がありますが、具体的には次号のニュースでお伝えします。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。