



AA通信

2009年(平成21年)7月1日 第15号

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイメナー865号室 (〒151-0053)
Tel 03-6240-2300 Fax 03-6240-2301
E-mail : info@asset-adv.co.jp
ホームページ : <http://www.asset-adv.co.jp/>



アセットアドバイザー 検索

時候トピックス

日経新聞の6月28日付の朝刊に、前日迄にまとめた「社長100人アンケート」で、国内景気が半年前より「改善」または「改善の兆しがある」とみる経営者が約5割と、前回調査(3月)の0.7%から大幅に増え、昨年3月の調査以来1年3カ月ぶりに「悪化」を上回った。という記事がありました。国内の在庫調整についても約7割が9月迄に終わるとみるなど、景気の底打ち感が広がっている。と書かれていました。日常生活では実感が薄いですが、日本経済は着実に前進しているようです。

通信トピックス

～ 相続登記に関連する共有物分割の負担について ～

不動産を相続する際に、相続の諸事情によって相続人が不動産を共有しなければならない場合があります。アドバイスをする側からは、父親の相続で母親が健在の場合などに、母親と子供の共有を選択することはありますが、兄弟姉妹のみの財産共有は相続問題の先送りと考えますので、基本的に勧めることはありません。子供達(兄弟姉妹)同士は、縁が濃いので財産共有に伴う問題を解決できると考えがちですが、将来、孫やひ孫の代になれば縁が薄くなりますので、問題の解決に苦労することが予想されるためです。

しかし、相談を受ける案件には、既に共有になってしまっている場合もあります。今回は、相続不動産の共有登記を選択する場合の実務的な問題点(特に費用負担)について記載いたします。

相談に来られたKさんの事案では、父親の遺言状があり、Kさんに土地A(50坪)を相続する旨の記載がありました。遺言状には簡単な図面があり、土地A(50坪)の位置や間口奥行きが明示されていました。同時に遺言状には、土地A(50坪)の東隣地B(50坪)を兄に相続する旨が記載されていました。

しかし、Kさんと兄には諸事情があって、この土地に対する測量や、土地を分けるための分筆登記が後回しになっていました。実際にはAとBを合わせた100坪の土地がひとつの土地として登記所に存在

していたのです。結果的に、その相続登記は、Kさんと兄が100分の50づつ、すなわち100坪の土地に対して各々2分の1を持分とした、共有の登記がなされていました。しかし、Kさんにとっては遺言状通りではありませんし、Kさん自身が、単独でこの土地を利用する事は出来ません。

共有物の分割は、不動産でも動産でも、各共有者はいつでも共有物の分割を他の共有者に請求する事が出来ます。その方法には、共有物(現物)を分割して各々の単独所有とする「現物分割」、共有者の一人が単独所有して、他の共有者に対しては金銭等によって賠償する「価格賠償」、共有物を売却して得た代金を分割する「代金分割」の3つの方法があるとされています。当事者間で分割しない旨を定める事(5年以内、更新可)も出来ます。また、当事者間で分割合意が得られない場合は、裁判所にその分割を請求する事も出来ます。

Kさんの相談に対しては、分割の手続きは可能です。との回答になりますが、やむを得ずとはいえ、共有登記をしてしまった事で、2人にどんな負担が生じるのでしょうか。この手続きについては、二つの選択肢がありました。イ)測量を実施して、Kさんと兄が土地の分筆登記をしてから、各々が相続登記を行う。ロ)相続登記を優先して共有の登記をし、共有物を分割する目的で測量を実施し、土地の分筆登記をしてから、各々が共有物分割を原因として単

独の所有を登記する。というものです。イ)にかかる費用は、測量費用と分筆登記費用に、相続登記の司法書士手数料と、相続登記に伴う登録免許税が不動産価額(固定資産評価証明書の価格)の1000分の4(=0.4%)が必要になります。ところが、ロ)では、イ)の費用に加え、共有物の分割に伴う登録免許税が相続登記の時と同額(不動産価額の1000分の4)必要で、この司法書士手数料も必要になります。

残念ながら、Kさんの場合には、追加の負担が生じてしまいます。

また、従前の共有持分の価格と、分割後に所有する土地の価格に差異が生じる場合には、贈与税や不動産所得税が加算される場合がありますので注意が必要です。

一般には、現状と登記簿や公図が異なる事例は実に多くあります。直近では、相続税納税のため売却期限が迫っている土地が、現状と登記が大きく異なっており、相続登記と売買契約を優先させることが検討されました。しかし、厳しい資金繰りの中で前記の負担増も問題となり、関係者で協議し、結果的に負担無く対処した例もありました。

なお、分割はあくまで遺言状に基づく遺産分割の過程であり、共有物分割ではないとして、その費用に関して遺産分割での取扱いを争うことは想定できませんが、税務署の通達では、『当初の分割により共同相続人に分属した財産を分割のやり直しとして再分割した場合には、その再分割により取得した財産は遺産分割により取得したものとしない』とされています。