

相談の背景 Background



母親と長男2名で共有していた全部で3筆の土地。母親の相続開始に伴い、当該土地に新たな共有者として、相続人である次男と三男が加わるため、共有を解消したいとご相談いただきました。

現況は、長男と次男が母親から一部の敷地を使用貸借して建築した自己所有建物が1棟ずつあり、その他の敷地は駐車場として三男が管理しています。

課題と問題点 Status & Problem

Problem

- 共有者間で権利関係が複雑に絡み合っている
- 相続によりさらに複雑化することが目に見えており、共有の解消は急を要する

課題 | 共有状態のすみやかな解消

着眼点 Viewpoints

Task

- 余計な税負担が生じないように共有物の単有化を図る
- 単有化後、各自にとっての有効な利用方法の検討

解決までの流れ Flows

1 意向調査

当該地を引き継ぐのは、次の3名で、右記のように相続することで協議が整った

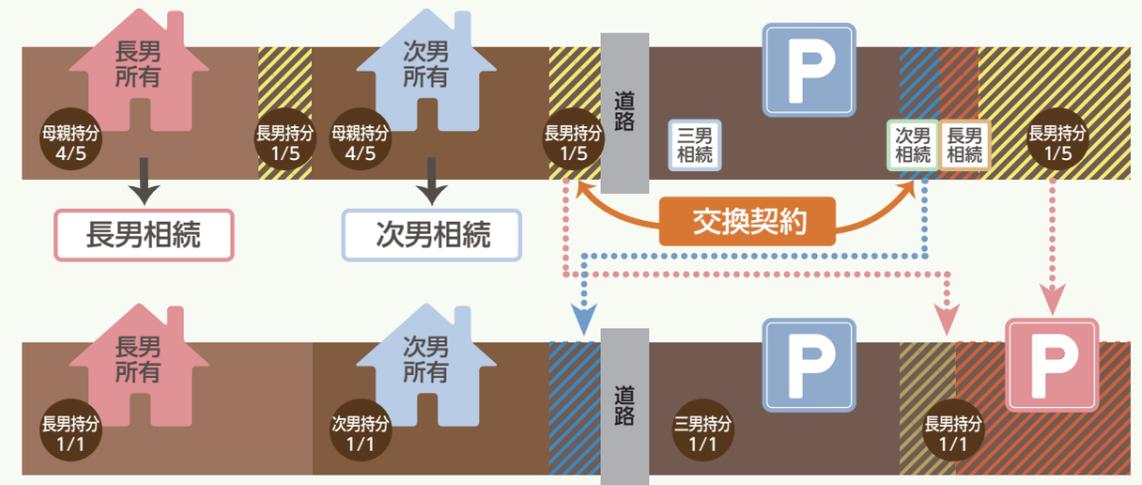
【協議結果】
 長男：現所有建物を含めた2棟の敷地
 次男：現所有建物分の敷地
 三男：1棟以上の建物敷地

2 分筆ラインの調整を行い、共有から単有へ

単純に分筆してしまうと贈与認定を受けてしまう恐れがあるため、相続前(現況)の財産評価額と遺産分割協議に基づいた長男・次男・三男単独所有となった後の財産評価額を算出し、分筆ラインの調整を行う

3 交換契約

次男の建物の土地にある長男の持分1/5と次男が相続した駐車場の土地を等価交換することにより、共有を解消



本事例のポイント Point

POINT 権利関係が複雑な土地でも税負担を抑えて単有化することは可能!

相続後に共有を解消できれば、土地活用や将来に向けての相続対策など、単独で意思決定を行うことができるため、土地利用の選択肢は広がります。

ひとこと Message

親族と共有となっている土地については、現在仲が良いからと思っている、代が変われば疎遠となってトラブルの元となる事もあります。次の世代に先送りではなく、今の世代での共有の解消をおすすめします。

