

利活用としての土地分割

第2回 遺産分割 ①現物分割

大木 祐悟

一般社団法人不動産総合戦略協会理事

旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。マンション建替え、標準管理規約、借地借家(特に定期借家権)、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。現在、一般社団法人不動産総合戦略協会理事、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員。著書に『定期借地権活用のすすめ』(プログレス)、『マンション再生』(プログレス)、『マンション建替え』(共著、日本評論社刊)、『都市の空閑地空き家問題を考える』(共著、プログレス)等多数。

1. 土地分割が必要とされる場面

土地分割はどのような場面で必要となるのでしょうか。細かなことを考えるときりがありますが、筆者の経験では主たるものとして次の3つを挙げさせていただきます。

- i. 遺産分割(あるいは遺産分割対策)
- ii. 共有物分割
- iii. 土地の利活用(土地の一部売却を伴うとき等)

このうち、共有物分割は、遺産分割の結果共有となってしまうケースの後处理的な意味合いを持っているとも考えられます^(注)。もっとも、結果としては遺産分割の事後処理ではあったとしても、遺産分割と共有物分割では大きな違いがあるので、この2つの手法について今回と次回で説明をさせていただきます。

2. 遺産分割について

1) 遺産分割の方法

遺産分割を考えるときは、大きく次の4つの考え方があります。

- i. 現物分割
- ii. 換価分割
- iii. 代償分割
- iv. 共有

このうちivについては、後日、共有物分割の検討が必要となることもありますし、この際に問題となることも少なくありません。そのため、共有による相続を「共憂」などと揶揄する人もいますが、一方で共有としても問題のないケースもあります。典型的な例とし

て、相続人が配偶者と子供一人しかいないときを挙げることができます。すなわち、故人の財産を配偶者と子供で共有したとしても、次に配偶者の相続が発生すれば、最終的には一人の子供に財産が帰属するわけですから、特段の問題はないと考えるべきでしょう。

その意味では、共有の全てが悪いわけではありませんが、「分割」を考える本稿で対象となるのはi～iiiの選択肢となります。

2) 現物分割

この3つの選択肢の中で、基本は「現物分割」です。

現物分割の検討に際して、まさに「建築」と「不動産実務」の知見が必要となるためです。もっとも、この問題に加えて、「分割した土地の評価」も大きな検討事項となります。相続人それぞれが「公平な分割」を希望するような場合はもとより、「細かなことを気にしない」ときであっても、相続税が発生するときには、取得した財産の評価によって相続税の納税額も変わってくるためです。

現物分割をするときの評価については次のような考え方がありますが、特に相続税が発生するような場面では、「相続税を計算する上での評価」については意識しておくべきだと思います。具体的には「財産評価基本通達による評価」ですが、今回はこの視点を中心に、現物分割について考えてみます。

◇土地の評価手法

- i. 鑑定評価(不動産鑑定士による評価)
- ii. 相続税上の評価(財産評価基本通達による評価)
- iii. 不動産取引上の評価