



CHECK

共有名義の不動産

- 一つの不動産を持分割合で複数人が持ち合う状態



問題点

共有名義の問題点

- 売却する際には共有者全員の同意が必要
- 1人でも同意していない場合には売却できない



問題点

共有名義の問題点

- 認知症になった場合は不動産売却などの法律行為はできなくなる
- 共有者の中に認知症を患ったり、行方不明になったりした人がいると、売却することが困難になる



問題点

共有名義の問題点

- 共有者が他界してしまった場合は、その人の持分は相続対象となる
- 共有者の人数が増え権利関係が複雑になる



CHECK

共有名義の解消方法

- 現物分割
- 代償分割
- 換価分割



CHECK

現物分割

- 共有不動産そのものを分割する方法



メリット

現物分割

- 土地であれば、分筆の手続きをとり、各共有者のそれぞれの名義で登記を行うことで、共有関係が解消でき、それぞれの持ち分を単独で売却することが可能



メリット

現物分割

- 全員が土地を欲しい場合や、土地が欲しい人と現金が欲しい人で分かれているときは、公平に分割できる



デメリット

現物分割のデメリット

- 分筆することにより、土地の価値が下がる可能性がある



デメリット

現物分割のデメリット

- 分筆することで用途が限定されてしまったり、道路に面しなくなったり、土地の形状が変わることで、土地の価値が下がる可能性がある



デメリット

現物分割のデメリット

- 土地の評価額が下がってしまうと、希望の金額で売れないこともある



CHECK

代償分割

- 共有不動産の持分を共有者のうち1名が引き取り、持分を引き取った者が持分を渡した共有者に対して現金を支払う方法



注意点

代償分割の注意点

- 代償金は、現金で支払うのが原則
- 現金が準備できない場合は、代償分割を選択することは難しい



CHECK

換価分割

- 共有の不動産を売却して共有者の持分に応じ売却代金を分配する方法



メリット

換価分割

- 代償金を払えない場合には、代償分割ができない
- 換価分割は相続人の誰にも資力が無い場合でも問題なく進められる



メリット

換価分割

- 納税資金不足が予想される場合も、共有の不動産を売却して現金化すると納税資金を確保できる



デメリット

換価分割のデメリット

- 不動産を売却した場合、譲渡所得として所得税と住民税が課税される



CHECK

共有不動産分割の課税関係

- 分割が持分に応じておこなわれ、分割後の土地の時価と面積が持分割合と一致する場合は譲渡所得税も贈与税もかからない



注意点

共有不動産分割の課税関係

- 不整形地や角地の場合、共有持分比と同一の面積比で分割すると、分割後の位置や形状などが異なることで各々の土地価格に差が生じ、差額分に贈与税がかかる可能性がある



CHECK

共有不動産分割の課税関係

- 不動産鑑定評価を行い共有持分比と分割後の土地価格比が同一になるような分割を行うのが有効



CHECK

共有不動産分割の課税関係

- 持分割合と一致していない場合にはその差額を贈与したことになり贈与税の課税対象となる



CHECK

共有不動産分割の課税関係

- 分割前の持分を上回って取得している場合は、上回る部分について不動産取得税が課される