

利活用としての土地分割

第12回【最終回】 分割の事例

大木 祐悟

一般社団法人不動産総合戦略協会理事長

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長、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. はじめに

前回まで、土地の分割について留意すべき点や具体的な考え方について述べてきました。

土地の分割は、共有物分割や遺産分割のほか、借地権と底地の交換などで検討することが少なくありませんし、実際の手続きについては、現物分割のほか、代償分割や換価分割などを進めるケースもありますし、等価交換マンション事業により分割を実現する事例もあります。

この連載の最後に、土地分割について、いくつかの事例を紹介させていただきます。

2. 現物分割の事例

1) 将来的な分割を鑑みて建築を進めた事例

表1 相談時の状況

土地面積	480㎡
用途地域等	第一種低層住居専用地域
相談者	土地所有者の長男
その他	相続人は配偶者と相談者のみ。金融資産はほとんどない状況。

480㎡の広さの土地に一戸建て住宅を所有していた人物の子供から、既存住宅の建替えと将来的な相続対策の検討を依頼された事案です。

既存建物は築後50年を超える平屋で、建物の老朽

化から建替えを検討されていたのですが、立地が評価の高い住宅地であったため、土地所有者が逝去されると、まとまった相続税がかかる状態でした。そのため、相談者は、相続税の軽減なども踏まえた建築を希望されていました。

土地所有者は80代の男性でしたが、相談者はその男性の一人息子(50代)で、相続税の軽減に加えて土地の最有効利用を希望されていました。この件について最初に金融機関に相談をしたところ、「容積率をフルに消化した賃貸併用住宅の建築」の提案を勧められていました。すなわち、家賃の高い立地であったため、全額借入金で計画をしても、賃貸住宅の収入で自宅部分の建築資金の返済が可能であることに加えて、建物評価額と借入金残高の差額は「負の財産」として、他の財産の評価額から控除することが可能となるためです。

図1-1

