

相続に伴う土地の分割

市街地の土地は、相続財産の中でも金額的に高い割合を占める高価な財産です。

中でも、ある程度まとまった広さの土地がある場合、相続対策や遺産分割として、土地を分割しなければならない場面が出てくるでしょう。

遺産分割の際の方法としては、現物分割、換価分割、代償分割が考えられます。

現物分割は文字通り物理的に土地を分割する方法ですが、換価分割は相続した土地を未分割の状態に換価し、その代金を相続人間で分割する方法です。代償分割はある特定の相続人がその土地を相続する代わりに、その相続人から他の相続人に対して財産上の給付を行うことを意味します。

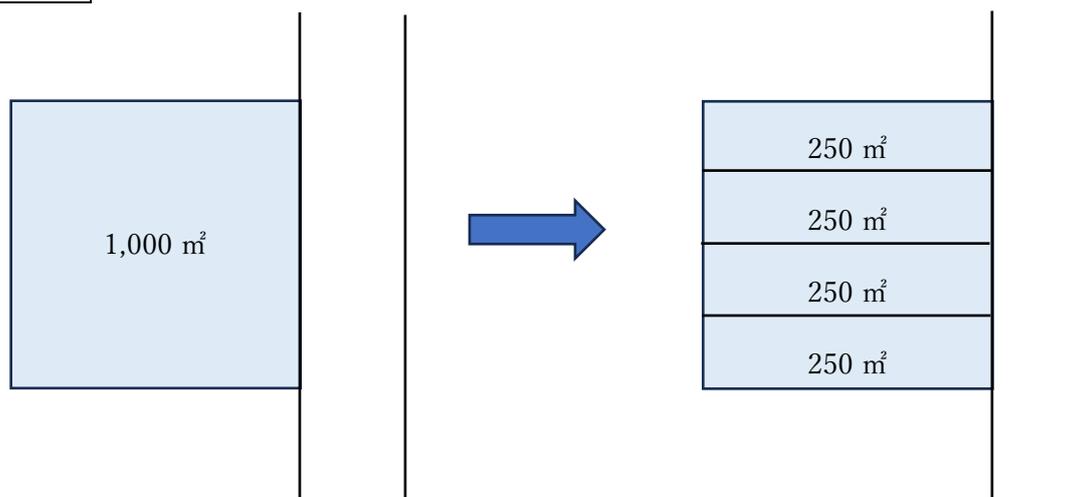
また、共有となっている土地を分割する方法としては、前述の現物分割、換価分割の他、持分売買、交換が考えられます。

土地を現物分割する場合、単に面積が均等になるように分けるのではなく、建築的視点と不動産実務の視点から考えることが重要となります。

一般に、土地はまとまった広さを有するほど増分価値が生まれ、価値が高まります。

例えば、[図1](#)のような1,000㎡のまとまった広さのある正方形の土地を、4人兄弟が平等に相続しようとして4分割してしまった場合、鰻の寝床のような細長い土地が4筆生まれてしまいます。

図1



1,000㎡の正方形の土地であれば、用途地域や各種建築規制にも拠りますが、マンションやホテル、商業施設用地など様々な用途の建物が計画可能となり、高い収益を生み出す土地として資産価値が高まります。

一方、4等分後の細長い鰻の寝床のような土地であれば、建築可能な建物も限定され、活用も難しくなります。(但し、分割後の土地に家を建ててずっと住み続けたいのであれば、それも有り)

また、土地の分割の際、面積や地形の他、注意しなければならないのが、建築規制や接道・日影等の各種条件です。

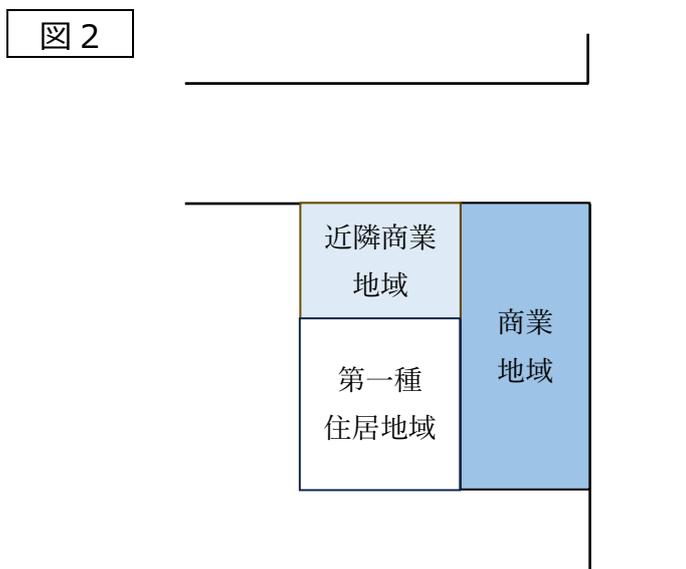
例えば、日影規制のある地域で、**図1**のように東西に細長く土地を分割してしまうと、北側隣地に広い範囲で日影を生じさせてしまうため容積を消化できず、想定よりずっと小さな建物しか建てられなかったということが起きかねません。

また、建築基準法をチェックして建築可能と思っていた場合でも、それより更に規制の厳しい条例等により、想定していた建物が建てられなかったという事態も想定されます。特に東京都や横浜市の場合は条例のチェックが欠かせません。

また、**図1**のように平面で見ると平等に分割したように見えても、実際は日当たりやインフラの引き込み状況に差があったり、2方向・3方向が道路に面している場合はその価値に大きな差が生じる場合もあります。

そして、土地分割について話し合う際は、公図のみを見るのではなく、行政ホームページで都市計画図を確認する必要があります。

幹線道路に面している土地など、同じ土地の中で複数の用途地域が混在している場合もあり、建築可能な建物の用途、高さ、容積率等が、**図2**のように場所によってガラリと異なっている場合もあります。



以上のような内容の書籍を今年共著で出版予定ですので、ご興味ある方は是非ご一読ください。どうぞよろしくお願いいたします。

2024年3月
不動産部会、相続・遺言部会
小林 佳苗

「困ったときはSOS」。ご相談を心よりお待ちしております。