



皆様の生活にも関わる、知っているときっと役に立つ情報をお届けします

第16号 令和3年1月 発行



A COLUMN ～記事～

## 「新年明けましておめでとうございます」～今年の抱負

新年明けましておめでとうございます。本年もよろしくお願いたします。毎年元日は、特に変わったこともありませんでしたが、今年はずっと違い、初詣が出来ませんでした。初詣に行かないと、何か物足りない気がしちゃいます。

テレビを見ていると、元旦からコロナの感染者が過去最多を更新したというニュースが多く、今年もコロナの感染が続くのかなと暗い気持ちになりますが、個人事業主をしている以上、そのようなことは言っていられません。

昨年は、何をしてもコロナに振り回された年となりましたが、そのような状況下でも増収増益を達成している企業が沢山あります。そのような企業の経営者・役員の方には、本当に頭が下がる思いです。当事務所もそのような企業の仲間入りをしたいと強く思います。

困難な状況下でも、多くの売上を達成するためには、社会に認められる存在にならなければなりません。そのため、当たり前のことを当たり前になさなければなりません。嘘をつかない、相手の質問に答えるなどといった当然のことを当然に行うことを積み重ねることで、少しずつ社会に認められる存在になることが出来ると思います。

しかし、最近、当たり前のことを当たり前に行えない人が多い気がします。先日も、私が質問していることに対して答えを言わず、別の話をされる方がいらっしゃいました。専門家として、業務上の質問をするということは、その部分を失敗すると、損害賠償請求をされるなど、とんでもないことが起きる場合です。このような場合に、上記のような対応をされると、どのような気持ちになるか、皆さんお分かり頂けると思います。

最後に、当事務所の今年の抱負です。今年の抱負は、『当たり前のことを当たり前に行う』、ということにしたいと思います。抱負といえないだろうというツッコミもあるかもしれませんが、令和3年は、この抱負を念頭に置いて、更に仕事に邁進したいと思いますので、よろしくお願いたします。



EXPLANATION ～解説～

## 共同相続した土地をきれいに分割～共有物分割

先日、以前兄弟で共同相続した土地を分筆し、各土地をそれぞれの単有にしたいという依頼がありました。その方は、売却の予定などがあるわけではなく、自分の子供たちの代にいざこざが起こらないようにしたいということでした。このような手続きを共有物分割と呼びます。今回は、この共有物分割の解説をしたいと思います。

共有物分割は、土地の分筆が必要となるため、土地家屋調査士の先生の手も必要となります。手続きの順番は、以下ようになります。

- ① 共有の土地を分筆
- ② それぞれの土地を共有者の一方の単有とする所有権移転登記

以下、詳しく解説をしたいと思います。

## 1. 共有物分割の内容

分筆については、土地家屋調査士の先生の領域であるため、ここでの解説はせず、『②それぞれの土地を共有者の一方の単有とする所有権移転登記』について解説をします。

言葉だけだと所有権移転登記なので複雑ではないように感じますが、実際、共有だった土地を最終的に単有に出来れば、目的は達成したともいえます。しかし、共有物分割を行う場合には、税法上の特例や扱いを考慮した上で行わなければ、後に多額の税金が請求される羽目になるので、注意が必要です。税法を考慮した上での共有物分割の要件は以下のようになります。

- ①. 所有権移転登記は、分筆登記の後、最初に行う登記でなければならない。
- ②. 持分を失う登記と取得する登記は、連件同時申請でなければならない。
- ③. 各共有者が取得する持分は等価でなければならない。

なお、各共有者が取得する持分が等価でない場合、全体として税法上の特例を受けられない訳ではなく、等価を超える部分について、税法上の特例を受けられないこととなります。

## 2. 共有物分割の税法上の取り扱い

本来、土地を有償で譲渡した場合には譲渡所得税、無償で譲渡した場合には譲渡された側に贈与税が課されます。しかし、共有物分割の場合、譲渡はなかったものとして取り扱われます。つまり、譲渡所得税・贈与税が課されないと考えるのではなく、そもそも譲渡がなかったものとなるので、申告自体が不要ということになります。

登記の際に課税される登録免許税も、本来ならば、土地の評価額×1000分の20ですが、共有物分割の場合は、土地の評価額×1000分の4となります。

## 3. 共有物分割の必要書類

共有物分割の必要書類は、以下の通りです。

- ①. 登記原因証明情報(2件、それぞれに必要です)
- ②. 登記識別情報、権利証
- ③. 印鑑証明書
- ④. 司法書士に依頼する場合は委任状

ご不明な点がございましたら当事務所へお問い合わせください。

# 司法書士・税理士・行政書士久田事務所

司法書士・税理士・行政書士  
久田事務所  
〒921-8812  
野々市市扇が丘9番20号  
扇が丘ビル106  
TEL : (076) 227-8019  
FAX : (076) 227-8061



### 〈業務内容〉

不動産登記	成年後見
相続手続	裁判書類作成
遺言作成	破産
商業登記	債務整理
定款認証	

当事務所では、随時「**登記・相続・債務整理の無料相談**」を実施しています  
当事務所への質問・業務依頼・相談予約は電話又はメールでお願いします

✉ [info@hisada-office.jp](mailto:info@hisada-office.jp)

<http://www.hisada-office.jp/>