

遺産分割・生前贈与に役に立つ 不動産分割のコンサルティングレポート

Point1 — 不動産の分割は等積ではなく等価で

亡父の名義の一筆 300 m²の土地を兄と弟が 1/2 ずつ相続しました。それぞれ家を建てるため、不動産を分割することになりましたが、150 m²ずつ分割すればいいと思われませんか？不動産の価値は分割されたら別の価値となります。例えば、この土地が角地で角地の部分と角地でない中間地に分けたとしたら面積は同じでも価値は同じですか？いいえ、角地の方が価値は高くなるケースが多いのです。不動産の分割は、等積（面積が同じ）ではなく、等価（価値が同じ）であることが望ましいのです。

Point2 — 不合理な分割は価値を落とす

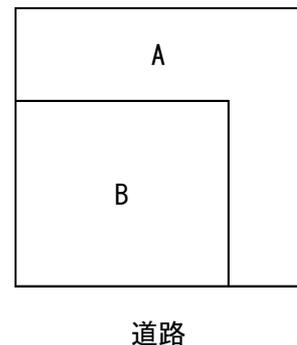
亡母の土地を兄弟で分割する際、右図のように袋地 A と、整形地 B に分筆しました。

兄が A 部分を取得し、B 部分は売却して兄弟の持ち分に等しくなるよう、差額は金銭で清算する予定で評価依頼がありました。

ところが、この分割は、道路に 2m 接しているものの、A の通路部分は 2m の幅はありませんでした。建築基準法上は、2m 以上の幅がないと無道路地扱いとなり、家を建てることはできません。

そこで、アドバイスして、もう一度幅 2m の通路を確保できるよう分筆していただきました。

このケースも分筆前にご相談があれば、分筆費用を 2 回払うことにはならなかったものです。



他にもいろいろな例がありますが、持分による面積にこだわって分割すると、あと土地活用は出来ないような土地が生じることがあります。

転ばぬ先の杖として、不動産分割の際には弊社レポートをご利用ください。

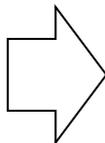
コンサルティングレポートの内容

- ① 等価になる不動産分割プランをご提案します。
- ② 分割後の土地の有効活用を視野に入れた分割プランをご提案します。
- ③ お客様のご要望に応じて、いろいろなパターンの分割案による資産価値比較シミュレーションを行います。

上記以外の調査もお気軽にご相談ください。

- ・料 金 … 1件につき … 150,000円（消費税は別途申し受けます。）
- ・所要日数 … 3週間

お問合せ・資料請求は
こちらまで



株式会社 **難波不動産鑑定**

<http://www.nambakantei.co.jp>

担当 難波

〒550-0027 大阪市西区九条 1-6-23 向井ビル

TEL 06-6584-7301 ・ FAX 06-6584-8038

E-mail conamba@nambakantei.co.jp