

【Q&A編】

第1章 総論

- Q1 土地の分割・分筆の検討場面は
- Q2 分割を行う場合の特長・留意点は
- Q3 固定資産税の課税地目と現況地目が異なる場合は
- Q4 分割の財産評価基本通達の考え方は
- Q5 土地の上に存する権利とは
- Q6 土地の評価に当たり最低限必要とされる都市計画法・建築基準法の内容は
- Q7 分割土地における不動産鑑定評価の採用の考え方は

- Q43 傾斜地を含む分筆における土地境界の考え方は
- Q44 市街化調整区域における分筆とは
- Q45 共有名義の宅地の分筆とは (権利関係)
- Q46 土地に設定される権利にはどのようなものがあるか
- Q47 休眠状態にある抵当権が土地にある場合に必要となる手続は
- Q48 建物に配偶者居住権が設定されている場合の留意点は
- Q49 現物分割を行う場合の留意点は
- Q50 換価分割を行う場合の留意点は

第2章 土地の分割をめぐる留意点

第1 土地の分割の評価の原則

- Q8 宅地の分割と評価における留意点は
- Q9 雑種地の分割と評価における留意点は
- Q10 自用と貸家建付地が隣接している場合の留意点は
- Q11 一利用単位の中に複数の筆が存在する場合の留意点は
- Q12 地目の異なる土地が一体利用されている場合の留意点は
- Q13 利用形態が異なる土地が一体利用されている場合の留意点は
- Q14 自用地と自用地以外が隣接している場合の留意点は
- Q15 宅地と山林が一つの敷地にある場合の留意点は
- Q16 宅地と農地が一つの敷地にある場合の留意点は
- Q17 宅地と雑種地が一つの敷地にある場合の留意点は

第2 土地の分割と経済合理性 (不合理分割)

- Q18 不合理分割とその典型例は
- Q19 不合理分割をめぐる主な判例・裁決例にはどのようなものがあるか
- Q20 地目別評価の原則と不合理分割はどのような関係にあるか
- Q21 贈与で取得した土地が不合理分割と判断された事例にはどのようなものがあるか
- Q22 不合理分割後の二次相続の事例にはどのようなものがあるか
- Q23 合理・不合理分割混在の事例にはどのようなものがあるか
- Q24 空閑地が不合理分割と判断された事例にはどのようなものがあるか
- Q25 農地が不合理分割と判断された事例にはどのようなものがあるか

第3 土地の分割と権利の帰趨

- Q26 共有状態にある土地を分割する場合の留意点は
- Q27 抵当権が設定されている土地を分割する場合の留意点は
- Q28 貸借の対象となっている建物が存在する土地を分割する場合の留意点は
- Q29 高圧線下地を分割する場合の留意点は
- Q30 地中に埋設物のある土地を分割する場合の留意点は
- Q31 分譲マンションが建っている底地を分割する場合の留意点は
- Q32 土壌汚染がある土地を分割する場合の留意点は
- Q33 水路を介して道路がある土地を分割する場合の留意点は
- Q34 都市計画法にある風致地区にある土地を分割する場合の留意点は
- Q35 都市計画道路の予定地の区域にある宅地を分割する場合の留意点は

第4 土地の分割と登記

(地目関係)

- Q36 地目の変更に伴って発生する登記手続はどのようなものか
- Q37 相続に伴って地目を変更する場合の留意点は
- Q38 農地を宅地に変更する場合の留意点は
- Q39 山林を宅地に変更する場合の留意点は
- Q40 雑種地を宅地に変更する場合の留意点は (分筆関係)
- Q41 土地を分筆するときの手順や必要となる費用及び期間は
- Q42 分筆できる土地の最小単位とは

【ケース編】

第1章 宅地

- ケ-ス1 宅地の一部を分割して贈与する場合
- ケ-ス2 ABC共有名義の宅地を分筆し、そのうち1筆をBの子に贈与する場合
- ケ-ス3 赤道が通っている自宅敷地の一部を子に贈与する場合
- ケ-ス4 遺産分割協議で、現在の利用状況を踏まえて宅地を2つに分けると、片方の宅地に無道路地が発生してしまう場合
- ケ-ス5 相続した3筆の宅地を合筆後に分ける際に、そのうちの1筆に休眠担保権が設定されている場合
- ケ-ス6 遺言に基づき、がけ地を含む自宅の敷地を2つに分ける場合
- ケ-ス7 特別高圧架空電線の架設を目的とする地役権が設定されている宅地の一部を子に贈与する場合
- ケ-ス8 抵当権が残っている宅地の一部を相続前に分筆し、隣地所有者に贈与する場合
- ケ-ス9 借地権のある建物で、借地権の登記はないものの、建物の登記を済ませている状況で借地人に相続が起り遺産分割協議の結果、対象土地を分筆することとなり、建物の敷地とされる部分とそうでない部分に分けようとする場合
- ケ-ス10 自用地と自用地以外が隣接する場合
- ケ-ス11 高低差がある土地を贈与する場合
- ケ-ス12 くびれがある土地を贈与する場合
- ケ-ス13 貸家・貸家駐車場が一体利用と認められない場合
- ケ-ス14 道路介在がある土地を贈与する場合
- ケ-ス15 セットバックが必要な土地を贈与する場合

第2章 農地

- ケ-ス16 農地の一部を子に贈与し、住宅を建てる場合
- ケ-ス17 市街化区域外にある農地をいったん共有持分にしたのち分筆する場合
- ケ-ス18 被相続人の生前に不合理分割が行われた農地と隣接する雑種地を相続した場合
- ケ-ス19 農地・山林が混在する土地を贈与する場合
- ケ-ス20 市街化調整区域にある農地と農業用施設用地が一体所有されている土地を贈与する場合
- ケ-ス21 市街地農地で耕作単位が異なる場合に片方を贈与する場合
- ケ-ス22 市街地農地で一部が生産緑地になっている場合の相続
- ケ-ス23 市街地農地で永小作権が設定されている土地を贈与する場合
- ケ-ス24 市街地農地で一部が駐車場になっている土地を贈与する場合

第3章 雑種地

- ケ-ス25 敷地の一部を駐車場に変更して子に贈与する場合
- ケ-ス26 分筆して贈与する土地の上に資材置き場が跨っている場合
- ケ-ス27 相続した市街化調整区域内の雑種地を分筆する場合
- ケ-ス28 月極駐車場と時間貸し駐車場がフェンスで区切られている場合の評価
- ケ-ス29 駐車場の間に赤道が介在している場合
- ケ-ス30 駐車場と未利用地が介在している場合

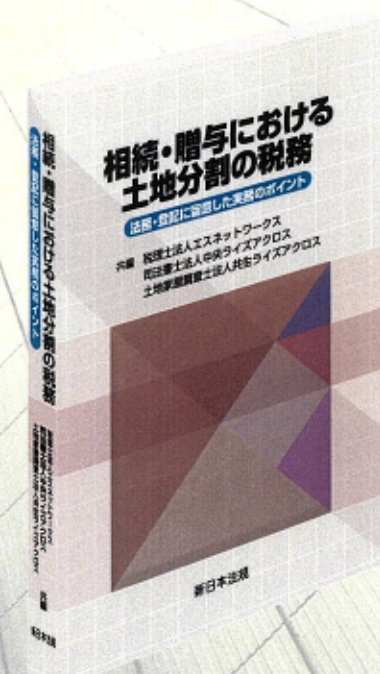
内容の一部変更することがありますので、ご了承ください。

# 相続・贈与における土地分割の税務

—法務・登記に留意した実務のポイント—

共編

税理士法人エスネットワークス  
司法書士法人中央ライズアクロス  
土地家屋調査士法人共生ライズアクロス



- ◆【Q&A編】親族等への住宅用地の提供や共有状態の解消などで利用される土地分割について、実体法や登記上の留意点を絡めて、税務上の取扱いを解説しています。
- ◆【ケース編】地目ごとに具体的なケースを図を用いて設定し、分割を行う際の要点となる事項を「ポイント」として掲げ解説しています。
- ◆税理士のみならず、土地分割の制度に精通した司法書士、土地家屋調査士が協働して執筆しています。

A5判・総頁290頁  
定価4,400円 (本体4,000円) 送料410円  
ISBN978-4-7882-9250-5

0120-089-339 (通話料無料)  
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>



詳細はコチラ!

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!

〈電子版〉  
定価 3,960円 (本体 3,600円)



第1章 総論

Q1 土地の分割・分筆の検討場面は

Q 土地の分割・分筆はどのような場面で検討を要するのでしょうか。

A 登記上一つの土地に、二つ目の建物を新築するときや複数の相続人が相続するなど、登記上の一つの土地を2以上の複数の土地に区分するような場面が考えられます。

その際に関係法令としては、建築基準法や不動産登記法、そして相続が発生した場合や贈与を行う場合には相続税法が関わってくるなど、多岐にわたった確認を行う必要もでてきます。

解説

1 土地の分割と分筆

土地の分割は法的に定められたものではなく、一般的に登記上の一つの土地の上に任意の線引きを行って二つ以上の複数の土地に区分することとされています。

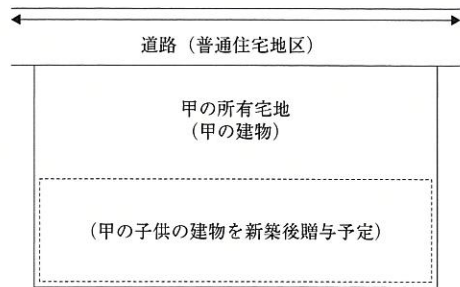
土地の分筆は、登記上の一つの土地を2以上の複数の土地に区分するという意味では分割と類似するものですが、分筆の場合には区分した土地を登記する手続が必要となる点で異なります。

【ケース編】

第1章 宅地

ケース1 宅地の一部を分割して贈与する場合

宅地の一部に子供の新居を建築してその敷地を贈与したいと考えています。なお、宅地の上には既に甲の自宅があり、贈与後も引き続き居住する想定です。どのようなことに留意が必要でしょうか。



ポイント

① 分割は登記上土地の権利を分けることになりません。土地の共有持分としての一部を贈与する場合は、全体の土地の共有名義と

4 分割と分筆の手続的な留意点

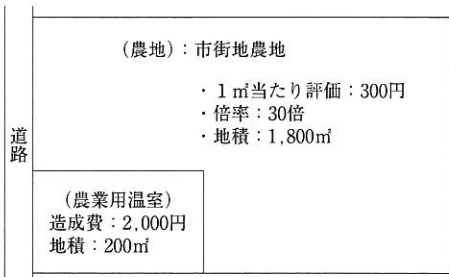
土地の分割は、登記上は一つの土地のまま任意のラインで1筆の土地を分割したと仮定して、二つの敷地を想定することになり、公示上も1筆のままの状態です。そのため例えば対象地が共有で、それぞれ所有する建物が単独の場合には、所有権の対象の範囲が不明で、それぞれが敷地の範囲を主張できない等の不都合が生じる場合もあります。ただし、分割の場合には仮ラインで二つの敷地に分割するため、机上で行うことが多いことからほとんど費用がかからないことや時間に制約がないなどの利点があります。

土地の分筆は、1筆の土地を2筆又は数筆に分ける登記上の行為が良い、必ず登記所に分筆登記申請を行わなければなりません。そのため土地の測量や敷地の境界を確定することになります。分割と違って職人的な作業となりますので、土地家屋調査士等の専門家に依頼することになります。様々な作業が必要なため、費用がかかることや手続までに時間を要することになります。しかしながら分筆登記を行うと登記上記録されることになり、第三者からでも公示上判断できるなどの利点があります。

第2章 農地

ケース16 農地の一部を子に贈与し、住宅を建てる場合

農地の一部を子に贈与し、住宅を建てるようなケースにおいて注意すべき点がありますか。



ポイント

- ① 農地が評価上どこに区分されるかの確認が必要です。
② 農業用施設用地で農用区域内又は市街化区域内にあるものは付近の農地の価額をもとに評価できます。
③ 都市計画法により区域によって農地に家を建てる制限があるので確認が必要です。

解説

1 農地

農地とは、農地法2条によると、「耕作の目的に供される土地」をい

Q7 分割土地における不動産鑑定評価の採用の考え方は

Q 路線価等によらず、不動産鑑定評価に基づいて相続税申告を行うことも可能なのでしょうか。また、分割した土地についても同じ考え方ができるのでしょうか。

A 相続税評価額が通常取引される価額と比較して高くなる場合には、不動産鑑定評価を取得し、その不動産鑑定評価に基づいて申告を行うことが可能です。ただし、不動産鑑定評価の前提、不合理分割の該当性など慎重な検討が必要になります。

解説

1 相続税申告における不動産鑑定評価の採用

相続により取得した財産の価額は「当該財産の取得の時における時価による」と規定されています(相続22)。この場合の時価とは、当該財産を取得した日において、それぞれの財産の現況に応じ不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額、すなわち、当該財産の客観的な交換価値をいうものと解されています。

5 農地に家を建てる場合の都市計画法の規定

都市計画法で規定された区域によって制限内容が分かれています。
(1) 市街化区域
届出だけで地目が農地のままでも可能です。
(2) 市街化調整区域
地目変更手続(農地転用)を行い、許可が出れば可能となります。
(3) 農用地区域
基本的に家を建てることはできません。ただし、除外申請を行い許可が出れば可能となります。

6 農地を贈与する際の登記手続

前述のように、売買や贈与などにより、農地の所有権を移転する場合は、農地法の許可が必要となります。農地法3条1項において「農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合」に許可を必要としています。

農地を農地以外のものに転用する場合は農地法5条の許可が必要と