

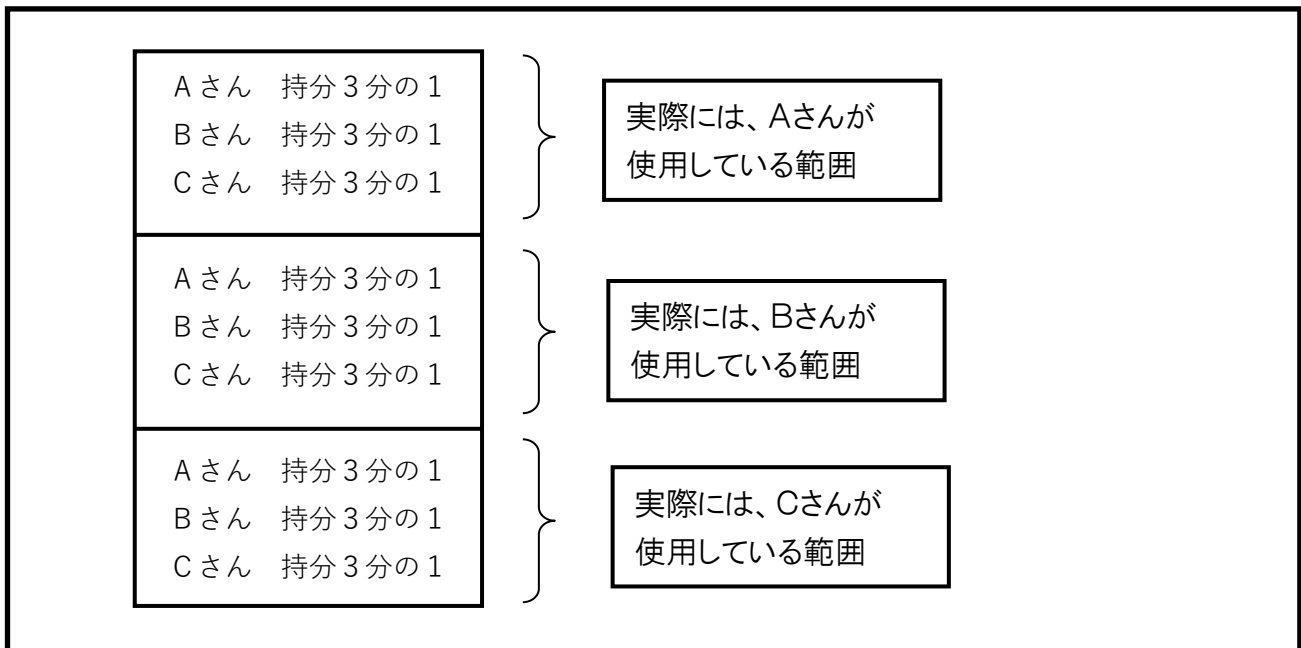
土地を共有名義で所有されている方へ (共有物分割の手続きについて)

共有名義の所有とは、登記簿の所有権欄に「持分●●分の●●」という表示がされており、一つの土地を複数人で所有している状態です。

神保原駅南区画整理事業が施行中であった区域内で、仮換地指定を受けている「従前地」が分譲された場合は、「従前地」の分筆登記が出来なかったため、共有持分登記による売買がされている場合があります。

例えば、1つの「従前地」が3つに分譲された場合の権利者は3人となり、その持分の割合は面積によって決まります（下図参照）。

下図の場合、現地では個別の敷地になっていても、3つに分割された土地のそれぞれが3人の共有地となって登記されています。権利の状態は、ご自身の土地にもお隣の方の権利があり、お隣の方の土地にもご自身の権利があることになります。



<なぜ共有物分割が必要なのか？>

共有名義のままでは、土地の売却や金融機関からの借入れが難しくなる場合があります。

また、年数が経過すると、共有者の中には、相続等が発生する方も出てくるのが考えられ、将来のことを考えると、この状態を早急に解消しておくことが望ましいです。

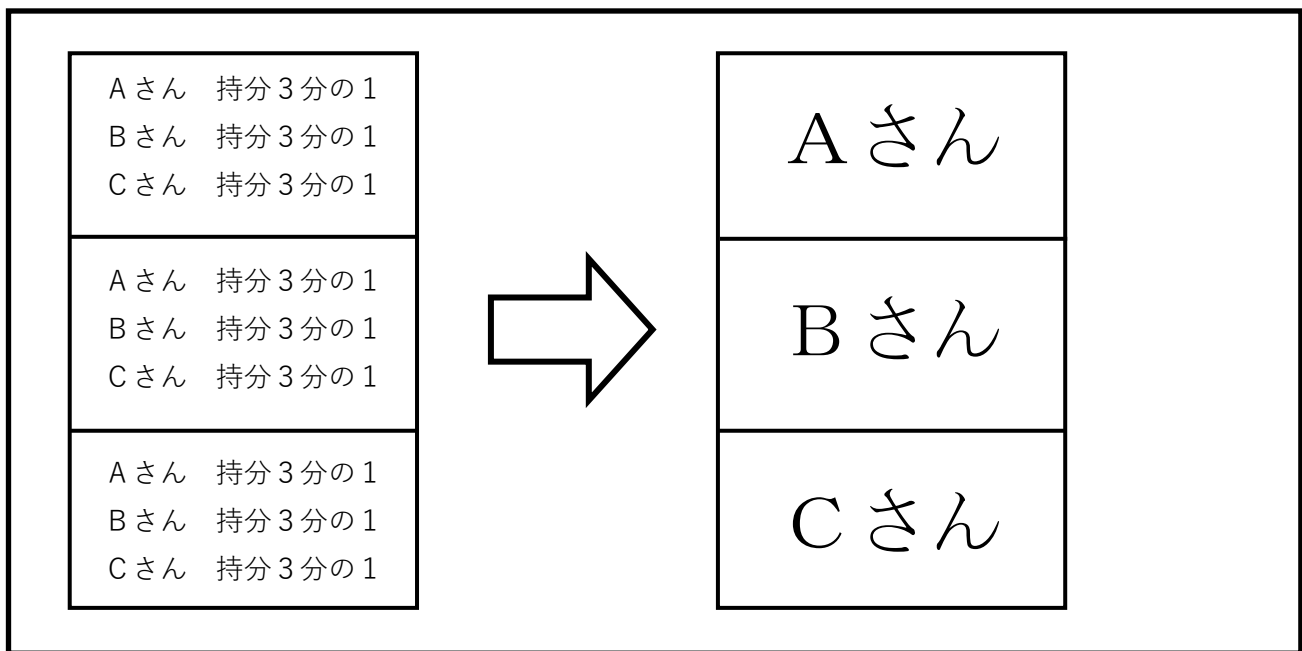
<手続きについて>

登記簿上、共有名義で所有している状態を解消するためには、「共有物分割」の登記手続きが必要です。個々の契約事項となるため、手続きはご自身で行っていただくことになります。

◆ 「共有物分割」には、共有者全員と抵当権者（各種金融機関）等の協力が必要です。

手続きとしては、自分の土地にある他の権利者の権利を抹消し、自分の名義だけを残すことになります（下図参照）。

抵当権等を設定している場合は、抵当権等についても同様の手続きが必要です。



個人での手続きが困難な場合は、登記については司法書士に依頼されることをお勧めします。このとき、必ず権利者全員の意向を確認し、権利者全員の同意の下に、司法書士の選定を含め、権利者全員でよく話し合いの上、手続きを進めるようにしてください。

「共有物分割」による所有権登記の費用（司法書士報酬及び登録免許税等）については、それぞれの土地の条件や設定されている抵当権等の種類によって変わりますので、依頼する司法書士にご相談ください。

（注意事項） ※ 対象地が「農地」の場合

対象地が「農地」の場合で、「共有物分割」の手続きを行うときは、農地法第3条の許可が必要となります。そのため、所有者に農家資格がない場合は、「共有物分割」の手続きが不可となります。

その場合の代替手段としては、「持分放棄の登記手続」等の方法が考えられますので、司法書士にご相談ください。。