



# CASE 5 共同ビルの持分所有者が抱える問題を解決

## 相談の背景 Background



税理士から、顧問先が所有する土地(個人所有)とビルの共有持分(同族法人所有)を「将来の相続に備えて処分を検討したい」旨の相談がありました。

当該ビルは、約50年前に複数の土地(筆単位)所有者が、その土地上に共同で建てた商業ビル。各々の出資割合で持分登記されており、区分所有建物ではないことから各持分所有者が単独で処分することが困難な状況でした。また、共同出資者は当該ビルの管理会社を設立していたため、管理会社の株式等、不動産以外の財産についても整理する必要がありました。

なお、各土地及び建物全体を第三者に売却することを提案しましたが、承諾しない権利者がいて全員の同意を得ることは困難であるとのことでした。

## 問題点 Problem

### Status

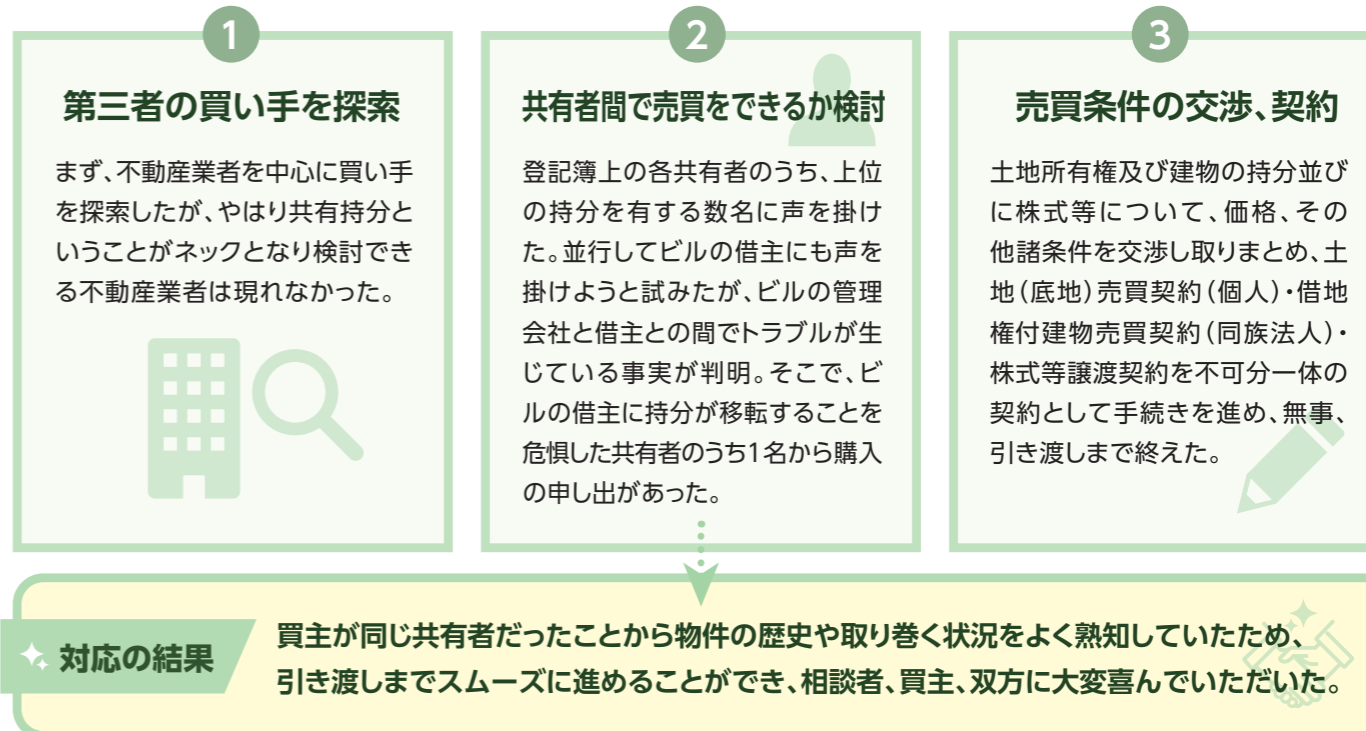
- ビルの共有持分のみの売却となると第三者の買い手が付きにくい
- 不動産のみならず同時に株式等の財産整理も必要
- 第三者に売却できたとしても後々、共有者間でトラブルに発展する可能性も

## 着眼点 Point

### Task

- 第三者の買い手が付くか
- 共有者の中に購入できる者はいないか

## 解決までの流れ How to



## 本事例のポイント Point

### POINT 共有持分は共有者に譲渡ができるとスムーズかつ今後のトラブル発生リスクも下がる

共有持分を第三者に売却するとなると、後に処分がしづらい・買い手がつきにくい・価格が落ちる・共有者間でトラブル発生の可能性といったデメリットが。

その一方、同じ共有者が買主となれば、売主にとってはスムーズで好条件な売却となり、買主にとっても土地所有権と建物持分が増えるというメリットがあります。

※自分の持分を売却する、居住する等の行為は「使用行為」にあたり、共有名義人が単独で行えます。

### 共有名義の不動産の一般的な問題点(一例)

#### 1. 自由に処分・管理・建て替えはできない

保存行為 各持分権者が単独で可能	管理行為 持ち部分価格の過半数の同意を要する	変更行為 全共有者の同意を要する
---------------------	---------------------------	---------------------

#### 2. 相続による権利の複雑化

相続により共有者が増えたり、共有者同士の関係性が希薄になったりすることも

#### 3. 第三者の介入によるトラブル

第三者への売却でその他の共有者との間でトラブルが生じても

### ひとこと Message

共有不動産は、年月の経過とともに相続による共有者の増加や共有者間の関係性の悪化などによりトラブルの起きるリスクが高い財産といえます。トラブルの火種を増やすのではなく、管理・処分の自由度が向上するような譲渡方法を模索・ご提案いたします。

