



CASE 7 複数人で相続したビルを入札形式で売却

相談の背景 Background



甥(兄弟)から、子どもがいない伯母の相続について相談を受けました。

甥が経営している飲食店舗も入るビル1棟を相続しましたが、急な相続だったため、管理について十分に理解されていない様子でした。

相続が起きたのは、新型コロナウイルスの流行により店舗経営が行き詰まっている最中ということもあり、共有者間で売却に向けた話し合いが行われる中、弊社にご相談いただきました。

相談を受けたのは、相続登記後、納税前という段階で、借入金の返済も厳しい状況でした。

課題点 Problem

Status

- ビルは兄弟2名の相続人の共有
- ビルの管理状況がわかっていない
- コロナ禍で店舗経営もままならない状況
- 相続税の納税期限が迫っている
- 共有者が納得する金額(高値)での不動産売却
- 借入金の返済計画

課題 Task

納税期限も迫っているため、次の5つを同時進行で行う。

1. 相続人との信頼関係の構築
2. 税理士との納税に向けた関係強化
3. ビルについての情報収集と管理状況の把握
4. 借入金の返済のリスケジュール
5. 売却に向けた入札の準備と買主の選定

解決までの流れ How to

1. ビル管理の状況把握

管理については資料がまとめられておらず、状況を把握するのに苦労した。

- 電気設備
- アスベスト除去
- ビルの耐震状況
- 既存ビル設備

とくに上記4点については、ビル売却にも大きな影響を与えるため把握に時間を要した。電気設備にはPCB(ポリ塩化ビフェニル)が含まれていることが発覚し、処分の難航が予想された。



2. 競売入札による買主探索

兄弟2名がともに納得できるよう、売却は入札形式にて行うことに。売却できる段階になったところで、中堅から大手までの不動産会社15社に声を掛け、入札。



3. 開札

ここでも兄弟2名の同意が得られるよう、税理士も含め、関係者の目の前で開札作業を行う。結果的に、当初、想定した売買金額の1.5倍ほどの金額で売買が成立し、全ての相続人に満足いただける不動産売買となった。



本事例のポイント Point



全ての相続人が満足できるよう、共同歩調で相続不動産の特性の理解・売却へと進めていくことが大切

相続不動産の売却に向けての対応は相続人にとって非常に大変な作業であり、心的な不安のケアが大切であると考えます。委任者に寄り添った対応を心掛け、かつ、満足のいく金額で不動産売却を行うことが大切です。とくに、ビルの管理状況についての情報を聞き出すには、売主からの協力が不可欠です。売主のケアと関係強化、状況の整理、共有者、買主との交渉や法律関係の調査まで、相続不動産売買では全ての対応が必要不可欠となります。

ひとこと
Message

入札形式は、不動産売買の公平性を図るために弊社でよく用いる売却手法です。複数の相続人がいる場合でも、皆さんの納得に繋がります。依頼者にしっかり寄り添った対応をしてくれるコンサルティング会社の選択が大切です。

