

～共有の解消方法から対策まで～
共有不動産の解消方法と相続で共有にさせない生前対策

令和7年8月21日開催
株式会社KACHIEL主宰
井上幹康税理士不動産鑑定士事務所
税理士・不動産鑑定士 井上幹康

目次

1. 共有不動産の評価から見た問題点
2. 共有不動産の解消法と課税関係
3. 令和3年民法改正で新設された解消法
4. 現状単独所有でも相続を機に共有にしないための対策

共有不動産の評価から見た問題点

共有持分の評価方法（財産評価基本通達）

共有地の評価

【照会要旨】

共有地の各共有者の持分の価額はどのように評価するのでしょうか。

【回答要旨】

評価しようとする土地が共有となっている場合には、その共有地全体の価額に共有持分の割合を乗じて、各人の持分の価額を算出します。したがって、例えば共有地全体の価額が1億円の宅地を甲が4分の3、乙が4分の1の割合で共有している場合には、甲の持分の価額は7,500万円(1億円×3/4)、乙の持分の価額は2,500万円(1億円×1/4)となります。

【関係法令通達】

財産評価基本通達2

出典：国税庁HP質疑応答事例

無断転載・複写禁止

共有減価の考え方

共有減価の発生要因とその程度

共有持分買取業者の視点

『たとえば不動産そのものの価格相場が2,000万円程度で、その2分の1の持分を売却する場合、単純な掛け算で1,000万円になるわけではなく、よくても半額の500万円程度、物件や権利関係によっては200万円程度にまで減額されるケースもあります。』

出典：大江剛著『トラブルになったら一番最初に読む本 共有名義不動産』（東峰書房、165頁）

不動産鑑定士の視点

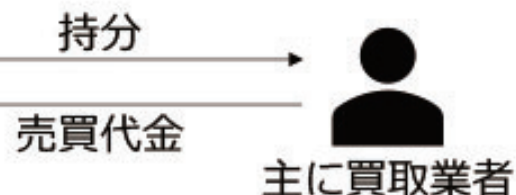
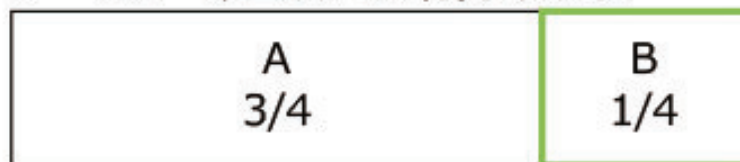
[illegible][illegible]

5. 根據本局於102年所發布的「臺南市102年度人口統計」顯示，本局轄內人口總數為2,111,111人，其中人口密度最高之區為永康區，人口密度為每平方公里1,111人，人口密度最低之區為新化區，人口密度為每平方公里111人。

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

共有減価の考え方

ケース1 第三者へ共有持分譲渡



共有減価の有無
 →売却後に共有継続
 →**共有減価あり**

ケース2 共有物分割（換価分割）



共有減価の有無
 →売却後に共有解消
 →**共有減価なし**

ケース3 共有物分割（賠償分割）



共有減価の有無
 →売却後に共有解消
 →**共有減価なし**

Bの共有持分1/4の売却価額の大小関係

ケース2,3（時価×持分）＞相続税評価額（相評×持分）＞＞ケース1（時価×持分×**50%以上**）

共有不動産の解消法と課税関係

遺産共有と通常共有



遺産共有と通常共有

遺産分割と共有物分割の違いのポイント

種 類	遺産分割	共有物分割
裁判所の管轄	家庭裁判所	地方裁判所
手続の種類	家事調停・審判	訴 訟
対象財産	遺産すべてが対象	特定の共有物
判断要素	亡くなった被相続人の意思	対象の共有物に関するものに限定される
共有分割の有無（※）	あ り	な し
根拠	民法967条2項	民法250条

※共有分割とは、共有のまま分割を完了させることです。

表出典：三平聡史著『共有不動産の紛争解決の実務（第2版）』（民事法研究会、令和3年） 333頁

遺産共有の解消方法

相続財産：土地

相続人（法定相続分）：A（1/2）、B（1/2）



家庭裁判所による遺産分割



● 本報地址：廣州省城大新街 11 號 電話：(020) 8123 4567 傳真：(020) 8123 4568 郵政編碼：510000

州出帖戰，後子示且

通常共有の解消方法

共有解消方法の一覧

取得するか手放すか	法律構成	相手方	共有解消の分類	共有物分割訴訟における名称
持分を取得する	持分取得	持分取得者	持分取得による共有解消	持分取得
持分を手放す	持分譲渡	持分譲渡者	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
	持分譲渡	持分譲渡者	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
	持分譲渡	持分譲渡者	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
	持分譲渡	持分譲渡者	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
	持分譲渡	持分譲渡者	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
	持分譲渡	持分譲渡者	持分譲渡による共有解消	持分譲渡
現物で分割する	現物分割	現物分割者	現物分割による共有解消	現物分割

出典：渡辺晋著「フローチャートでわかる不動産の共有関係解消マニュアル」（R5.4, 新日本法規出版）57-58頁

通常共有の解消方法

その他の解消方法

- 共有持分買取権による方法
- 共有持分の交換による方法
- 信託による方法

裁判による共有物分割

分割対象財産：土地
所有者：A（1/2）、B（1/2）



裁判による共有物分割

民法258条（裁判による共有物の分割）令和5年4月1日施行の改正法

- 1 共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。
- 2 裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。
 - 一 共有物の現物を分割する方法
 - 二 共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法
- 3 前項に規定する方法により共有物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。
- 4 裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

裁判による共有物分割

裁判所が現物分割ができないと判断する場合

- 共有物に、現物分割となる部分が存在しない場合
 - 共有物の現物分割となる部分が、現物分割を要しない場合
 - 共有物の一部上に、第三者が所有する建物がある場合
 - 建物の場合
 - ・通常、土地の建物は建物の所有権の主体に附けられない
 - ・ただし、土地所有権にすることで建物の所有権となる場合あり
 - ・分割対象となる建物が複数ある場合、それぞれの建物をいづれかの共有者の所有権に帰する現物分割ができる
 - 建物の分割（土地）が、いづれかの共有者の場合
 - ・建物が土地の場合、（現物分割にできない場合）現物分割できないので、土地についても現物分割不能と判断されやすい
- 参考：①共有物分割 ②共有物分割の判断基準（民法） ③共有物分割の判断基準（民法） ④共有物分割の判断基準（民法）

裁判による共有物分割

裁判所が賠償分割の採用可否を判断する要件

① 共有物

共有物分割を裁判的に断り得ること自体が前提条件である。これは、共有物分割を裁判する必要性の観点で判断される。裁判所が断り得ない共有物、共有物の分割が不可能な場合、裁判所が断り得ない共有物である。

② 共有物分割（断り得る共有物）の前提条件

裁判所が共有物分割の前提条件として断り得ない共有物である。

③ 裁判

裁判所が共有物分割を裁判的に断り得る共有物である。

④ 裁判所が共有物分割を裁判的に断り得る共有物である。裁判所が共有物分割を裁判的に断り得る共有物である。裁判所が共有物分割を裁判的に断り得る共有物である。

共有物分割（現物分割）の法的性質と課税関係

現物分割の法的性質



—「この論文は、 20×20 の行列の固有値を、その行列の二つの固有値の平均値に等置する、既知の誤差による誤りの累積が 20×20 の行列の固有値の誤差の累積の 20×20 倍である」

電話: 05-23611111 傳真: 05-23611112 地址: 嘉義市西區新華路151號

[illegible]

共有物分割（現物分割） 事例

表通りと裏通りで価額が異なる場合の分割は？

問 A社とB社とは、ある土地を50%ずつの持分で共有しています。最近になって、この土地にそれぞれが建物を建てることになったため分割することにしました。

この土地は、一方が表通りまた他方が裏通りに面しているため、表通りの方が裏通りよりもその取引価額は相当高くなっています。このような土地の分割に当たって、単純に土地を2等分することではよいでしょうか。

問の出典：渡辺淑夫・山本清次編『法人税基本通達の疑問点（五訂版）』（ぎょうせい、平成24年）91頁



共有物分割（現物分割） 事例

表通りと裏通りで価額が異なる場合の分割は？

〈ポイント〉極端に時価が異なれば持分に応じた分割とは言えない

例：共有物分割の請求を提起した原告は、被告と共有する土地の表通り側（前面）に店舗用建物（A）を、裏通り側（後面）に住宅用建物（B）を所有している。原告は、AとBの共有持分を別々に分割し、Aの持分は現金で、Bの持分はBの建物で分割する旨の分割を請求した。被告は、AとBは同一土地に存在する建物であり、AとBの共有持分は一体として分割されるべきであるとして、原告の請求を否認した。法院は、AとBの共有持分は一体として分割されるべきであるとして、原告の請求を却下した。



共有持分放棄

民法255条（持分の放棄及び共有者の死亡）

共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

背景にある考え方

一物一権の原則

一物一権の原則とは、同一の物に同一の権利が複数存在しないことを指す。例えば、同一の土地に同一の所有権が複数存在することはできない。この原則は、所有権の排他性を確保するために必要である。共有持分放棄は、この原則に基づいて行われる。共有者の一人が、その持分を放棄したとき、その持分は他の共有者に帰属する。これは、共有持分が同一の物に存在する権利であるため、他の共有者に帰属する権利が優先されるからである。また、共有者の一人が死亡して相続人がないときは、その持分は他の共有者に帰属する。これは、共有持分が同一の物に存在する権利であるため、他の共有者に帰属する権利が優先されるからである。

以上、共有持分放棄の背景にある考え方について説明した。共有持分放棄は、一物一権の原則に基づいて行われる。共有者の一人が、その持分を放棄したとき、その持分は他の共有者に帰属する。これは、共有持分が同一の物に存在する権利であるため、他の共有者に帰属する権利が優先されるからである。

共有持分放棄 事例1

相談事例

A、Bは父親から別荘地（更地）を相続し、持分1/2ずつ共有とする遺産分割を行いました（通常共有）。

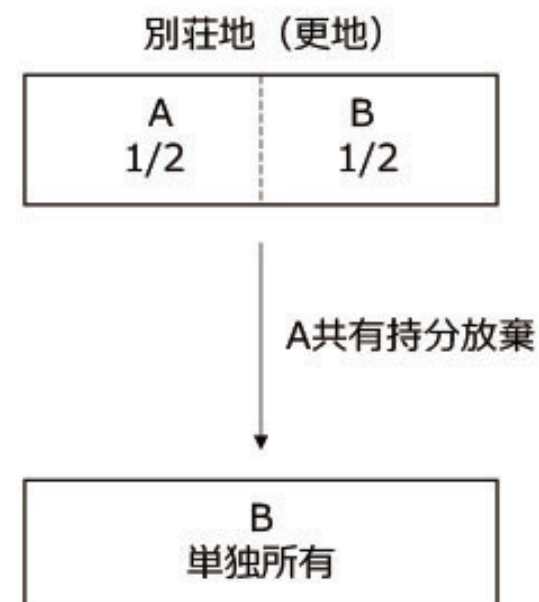
別荘地は買い手がつかない、いわゆる負の不動産です。

Aとしては固定資産税等の費用負担から解放されたいと考えています。

Bとは疎遠なので話し合いはせず、できるだけ早く共有関係から離脱したいと考えています。

回答

共有持分放棄による方法



共有持分放棄 事例1

課税関係

- 共有持分放棄は、放棄者がその共有持分を無償で譲渡したとみなして、贈与課税の対象となる。
- 放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。

放棄する共有持分者の関係

共有持分放棄は、放棄者がその共有持分を無償で譲渡したとみなして、贈与課税の対象となる。放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。

- 放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。
- 放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。放棄者が、他の共有持分者との間で、放棄する共有持分を譲渡する。



共有持分放棄 事例2

4

共有持分の放棄により取得した資産の取得費について

平成元年、甲及び甲の母は、A土地の持分2分の1を各々60,000,000円で取得した。

平成27年に甲の母は、A土地の持分2分の1（以下「本件放棄持分」という。）を放棄（民法第255条《持分の放棄及び共有者の死亡》）し、甲は、当該持分を無償で取得した後、平成29年に、第三者に対し、A土地を90,000,000円で譲渡した。

この場合、甲は、本件放棄持分に対応する譲渡所得の計算において、次の①又は②によることが認められるか。

- ① 所得税法第60条《贈与等により取得した資産の取得費等》第1項の規定により、取得価額を60,000,000円、取得時期を平成元年とすること。
- ② 本件放棄持分の取得時（平成27年）の時価を、取得価額とすること。

出典：東京国税局課税第一部 資産課税課 資産評価官『資産税審理研修資料』（平成29年7月作成、TAINS）

平成元年 A土地取得

甲：1/2（6,000万円）

甲の母：1/2（6,000万円）



平成27年 甲の母の持分放棄

甲：単独所有



平成29年 A土地売却

収入金額：9,000万円

取得費：6,000万円＋？

共有持分放棄 事例2

〔答〕 いずれも認められない。

【理由】

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

Copyright © 2009 John Wiley & Sons, Ltd.

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 105–112

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

共有持分放棄 事例2

*凡在本報刊登廣告，請向本報營業部洽談。地址：重慶市中二路。電話：二一四八。

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

根據表 1 可知，總共在臺灣地區，共有 10 個縣市，分別為臺北、基隆、新竹、桃園、苗栗、臺中、南投、嘉義、屏東、高雄。其中，以桃園市、新竹市、臺中市、嘉義市、屏東縣、高雄市的總人口數，分別佔總人口數的 1.2%、1.2%、1.2%、1.2%、1.2%、1.2%。而，在這些縣市之中，又以桃園市、新竹市、臺中市、嘉義市、屏東縣、高雄市的總人口數，分別佔總人口數的 1.2%、1.2%、1.2%、1.2%、1.2%、1.2%。

- ① 電圧、電流 (電圧降下) に係る電圧降下、② 電圧降下 (電圧降下のうち電圧降下に係る電圧降下)
③ 電圧降下 (電圧降下のうち電圧降下に係る電圧降下)

→ 環境改善活動 (環境教育、環境観察) の機会を十分に、環境問題の解決に向けて活用し、環境問題の解決に向けた取り組みを推進する。

共有持分買取権

民法252条（共有物に對する買取權）

- 1 共有持分者は、その持分中に、他の共有持分者から、その持分物に對する買取權を得る。
- 2 持分者は、その持分中に、他の共有持分者から、その持分物に對する買取權を得る。他の持分者は、その持分物に對する買取權を得る。他の持分者は、その持分物に對する買取權を得る。

共有持分買取権 事例

事例

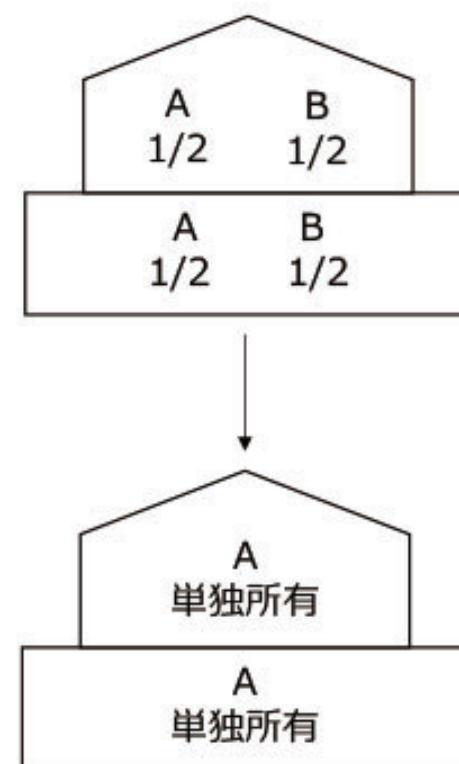
土地建物をA・Bが持分1/2ずつ共有（通常共有）しています。

Aが固定資産税と管理費を全額支払っています。

AからBへこれら費用の半分の支払いを求めましたが、1年たってもBから支払いはありません。

AとしてはいつそのことBの持分を買い取ってしまいたいと思っています。

回答



共有持分の交換

共有物の分割

【照会要旨】

8年ほど前に父から相続した財産のうち、A不動産(家屋とその敷地)については甲 $1/2$ ・乙 $1/2$ の持分で、B土地(台帳地目農地・現況宅地)については甲 $3/5$ ・乙 $2/5$ の持分で取得し、遺産分割による共有登記がしてあります。今回、この共有物件を分割することとなり、A不動産は乙がその全部を取得し、B土地は甲が取得することとなりました。

この共有物の分割については課税関係は生じないと考えてよろしいですか。

なお、A不動産のうち家屋は、50年ほど前に建築されたもので、その時価は零に近く、この共有物の分割に当たっては、時価の鑑定を受けており、等価分割です。

【回答要旨】

照会の共有物の分割は、一の土地についてその持分に応ずる現物分割が行われたものではありませんから、A不動産の甲の持分 $1/2$ とB土地の乙の持分 $2/5$ の交換として課税関係が生じます。

なお、固定資産の交換の特例(所法58)の適用要件を満たしている場合には、この特例の適用があります。

【関係法令通達】

所得税法第58条

所得税基本通達33-1の7

出典：国税庁HP質疑応答事例

遺産分割後の通常共有



単独所有の実現



共有持分の交換



出典：国税庁HP東京国税局『固定資産(土地や建物など)を交換した場合の特例チェックシート・所法58条』

無断転載・複写禁止

共有持分の交換 事例1

相談事例

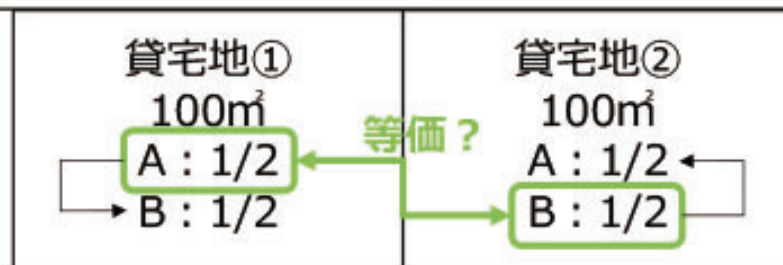
兄弟であるA・Bが持分1/2で共有（通常共有）している貸宅地が多数あります。
固定資産の交換特例を利用して、これらの共有状態を解消したいと考えています。

例えば、貸宅地①②は、借地人は異なりますが、同一路線沿いの隣地で地積も同じため、それぞれの持分の相続税評価額（※）も同じになります。

※ $600,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 \times (1-0.6) \times 1/2 = 12,000,000\text{円}$

したがって、貸宅地①②のA・Bの持分交換は等価交換として、時価差額20%以内要件を満たすと考えても問題ないでしょうか。

路線価：600,000円/m²（借地権割合：60%）



共有持分の交換 事例1

回答

譲渡者Aさんの取得価額計算額（取得価額計算方式）は、譲渡人から見た取得価額（譲渡価額）であり、譲渡人以外の第三者から見た取得価額（正常価額）とは異なります。

譲渡人の取得価額（譲渡価額）＝取得（譲付）価額－譲渡者負担額
譲渡人以外の第三者の取得価額（正常価額）＝他方購入に基づく取得価額

譲渡者Aさんの持分交換は税制上で何らかの名称のものですので、特種交換が該当（特種交換20%以内適用）は、正常価額で換算する必要があります。

譲渡者Aさんの正常価額は、他方購入に基づく取得価額（譲渡価額－譲渡者負担額）となります。取得価額であっても取得価額（時に他方取得）計算上は正常価額となるため、特種交換は適用できません。又は、取得価額算出に譲渡者Aさんの取得価額を入力して特種交換が該当（特種交換20%以内適用）の換算が必要です。

共有持分の交換 事例2

相談事例

兄弟A Bが持分1/2で共有（通常共有）している土地①②③があります。

土地①をA単独所有、土地②③をB単独所有とするために、固定資産の交換特例を検討しています。

時価差額20%以内要件について、相続税評価額で検討すると要件を満たしませんが、鑑定評価額で検討することで要件を満たす可能性はありますか。

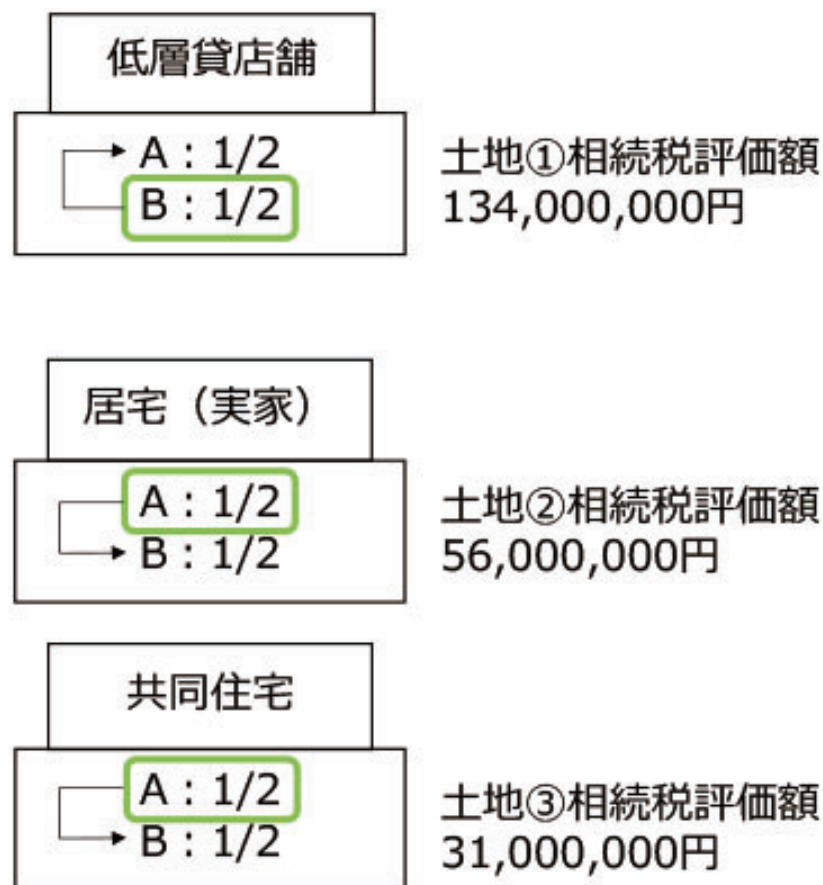
土地①×1/2 = 67,000,000円・・・ア

土地②×1/2 = 28,000,000円

土地③×1/2 = 15,500,000円

計43,500,000円・・・イ

(ア－イ)/ア = 35% > 20%



共有持分の交換 事例2

在研究过程中，我们曾遇到以下问题，以下问题
在研究中曾遇到以下问题，以下问题

主成分分析的结果显示，第一主成分解释了总方差的45.2%，第二主成分解释了18.7%，第三主成分解释了12.3%，第四主成分解释了8.9%，第五主成分解释了6.5%，第六主成分解释了4.1%，第七主成分解释了2.8%，第八主成分解释了1.5%。



信託による方法 事例

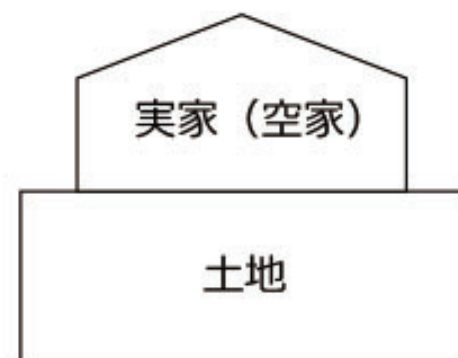
相談事例

兄弟ABCは父親から実家を相続し、持分1/3ずつ共有とする遺産分割を行いました（通常共有）。

実家は両親亡きあとは空家となっていますが、兄弟ABCがたまに集まって寝泊まりしたり、維持管理しています。兄弟ABCは自分たちの代で実家を売却する意思統一はできていますが、実家への愛着、地方で買手がなかなか見つからないこともあり、なかなか売却が進まず、3名とも高齢になってきています。

近い将来ABCの認知症など、意思能力が失われると実家の売却自体ができなくなってしまう。また、万一死亡した場合には共有者がさらに増えてしまい売却に支障が生じるリスクもあります。

何か良い方法はないでしょうか。



現状兄弟ABCが1/3ずつ共有

信託による方法 事例

回答

出口（売却）が決まっているのであれば、民事信託を使う方法があります。

信託概要（委託者＝受益者の自益信託）

信託財産：株式
信託期間：永久
信託利益：株式
委託者：A様
受益者：A様
信託目的：A様の財産を信託し、A様の利益のために運用する。
信託の目的は、A様の財産を信託し、A様の利益のために運用することである。
信託の目的は、A様の財産を信託し、A様の利益のために運用することである。
信託の目的は、A様の財産を信託し、A様の利益のために運用することである。

運用方針

- 信託（信託財産）の信託期間満了（永久）に一定の割合で、A様の信託財産に充当される。信託期間満了後は信託財産がA様の。
- A様に、信託財産の運用する旨と、A様の信託財産の信託期間満了の旨を、信託期間満了（永久）の旨を通知する。信託期間満了後は信託財産がA様の。
- 信託期間満了（信託期間満了）には、信託財産に信託財産が充当して完了。

令和3年民法改正で新設された解消法

令和3年民法改正（所在等不明共有者の持分取得制度）

所在等不明共有者の不動産の持分の取得

問題の所在

【現行法で共有者が他の共有者の持分を取得する方法】

- ① 裁判所の判決による共有物分割
- ② 共有者全員の協議（合意）による共有物分割
- ③ 他の共有者から任意で持分の譲渡を受ける

- 共有者が所在不明のケースでは、①**判決による共有物分割**は可能であるが、全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、**手続上の負担**は小さい。
- ②**合意による共有物分割**、③**任意譲渡**は、不在者財産管理人等の選任を経ない限り不可能であり、**管理人の報酬等に要する費用負担**が問題となる。
- 共有者の**氏名等が不特定のケース**は、現行法では対応不可

改正法

共有者は、**裁判所の決定**を得て、**所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができる**（新民法262の2）。

- ・ 所在等不明共有者は、持分を取得した共有者に対する**時価相当額請求権**を取得（実際には、供託金から支払を受ける。差額がある場合は、別途訴訟を提起するなどして請求可能）
- ・ **遺産共有**のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ、利用不可（新民法262の2Ⅲ）→P50参照

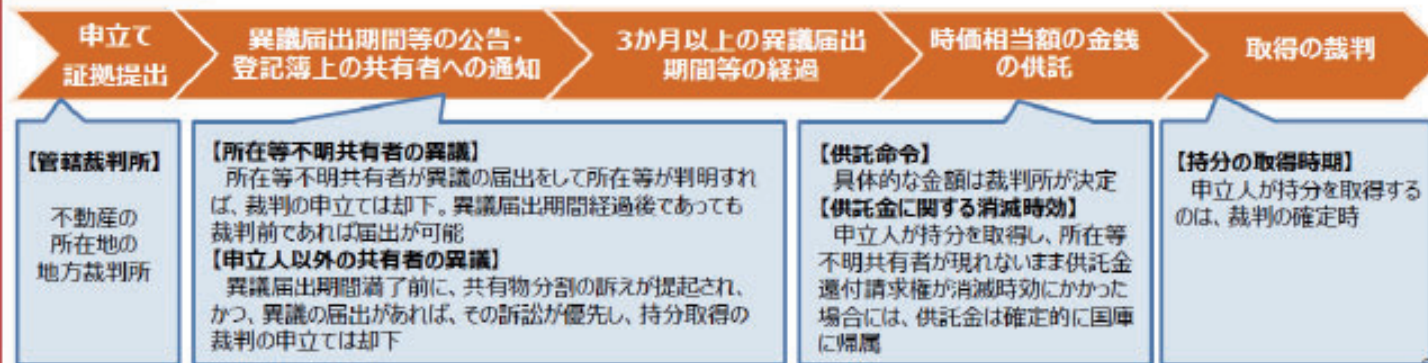
【所在等不明の意味】

申立人において、登記簿のほか、住民票等の調査など必要な調査をし、裁判所において、その所在等が不明であると認められることが必要

【申立人以外の共有者の扱い】

申立人以外の共有者を当事者とする必要はない。他方で、希望する共有者は、所定の期間内であれば、別途持分取得の裁判を申し立てることが可能。申立人が複数のケースでは、各申立人が、その持分割合に応じて、所在等不明共有者の持分を按分して取得

手続の流れ



37

令和3年民法改正（所在等不明共有者の持分譲渡制度）

所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

問題の所在

- 不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいが、**所在等不明共有者**（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいると、**不動産全体を売却することは不可能**
- 共有物分割や持分取得制度（→P37）により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全体を売却することができるが、売却した上で代金を按分することを予定しているのに、共有者に持分を一旦移転するのは**迂遠**であり、手間や費用を要する。

改正法

- **裁判所の決定**によって、**申立てをした共有者に**、所在等不明共有者の不動産の持分を**譲渡する権限を付与**する制度を創設（新民法262の3）
- 譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを**停止条件**とするものであり、**不動産全体を特定の第三者に譲渡するケース**でのみ行使可能（一部の共有者が持分の譲渡を拒む場合には、条件が成就せず、譲渡をすることができない）
- 所在等不明共有者の持分は、**直接、譲渡の相手方に移転**（申立てをした共有者がいったん取得するものではない）
- ※ 所在等不明共有者は、譲渡権限を行使した共有者に対する**不動産の時価相当額のうち持分に応じた額の支払請求権**を取得（実際には供託金から支払を受ける。実際の時価に応じた額が供託金より高額である場合には、別途訴訟を提起するなどして請求可能）
- ※ **遺産共有**のケースでは、**相続開始から10年を経過**しなければ、利用不可（新民法262の3Ⅱ）→P50参照
- ※ 不動産の譲渡には、裁判を得た上で、別途、裁判外での売買契約等の譲渡行為が必要。譲渡行為は、裁判の効力発生時（即時抗告期間の経過などにより裁判が確定した時）から原則2か月以内（裁判所が延長することは可能）にしなければならない。

手続の流れ

（例）土地の共有者A、B、CのうちCが所在等不明である場合に、Aの申立てにより土地全体を第三者に売却するケース

Aによる申立て・**証拠提出** → 3か月以上の異議届出期間・**公告の実施** → 時価相当額を持分に応じて**按分した額の供託** → C持分の譲渡権限をAに付与する**裁判** → A・B→**第三者土地全体を売却**

・管轄裁判所は不動産の所在地の地方裁判所
・所在等不明の証明が必要

時価の算定にあたっては、第三者に売却する際に見込まれる売却額等を考慮

誰に、いくらで譲渡するかは、所在等不明共有者以外の共有者の判断による

38

令和3年民法改正（所在等不明共有者の持分取得・譲渡制度）

不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

問題の所在

相続により不動産が遺産共有状態となったが**相続人の中に所在等が不明な者がいるケース**でも、所在等不明相続人との不動産の共有関係を解消するため、その持分の取得・譲渡（新民法262の2、262の3）を可能とする必要

（隘路1）遺産分割には固有の利点（具体的相続分の割合による分割の利益、不動産に限らない遺産全体の一括分割が可能など）があり、相続人に**遺産分割をする機会を保障する必要**

（隘路2）持分取得・譲渡制度の利用の前提となる供託金の額を**具体的相続分を基に算定することは困難**

⇒ 相続開始時から10年の期間があれば、**遺産分割の機会**は保障されている。

⇒ 相続開始時から10年が経過すれば、遺産分割の基準は原則として法定相続分等となることから、供託金の額も**法定相続分等を基に算定**することが可能になる（遺産分割請求ができないやむを得ない事由がある場合については、異議の届出の仕組み等で対応）。

改正法

共有者（相続人を含む。）は、**相続開始時から10年を経過**したときに限り、持分取得・譲渡制度により、所在等不明相続人との共有関係を解消することができる。

① 共有者は、**裁判所の決定**を得て、所在等不明相続人（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を、その価額に相当する額の金銭の供託をした上で、**取得**することができる（新民法262の2Ⅲ）

② 共有者は、**裁判所の決定**を得て、所在等不明相続人以外の共有者全員により、所在等不明相続人の不動産の持分を含む不動産の全体を、所在等不明相続人の持分の価額に相当する額の金銭の供託をした上で、**譲渡**することができる（新民法262の3Ⅱ）

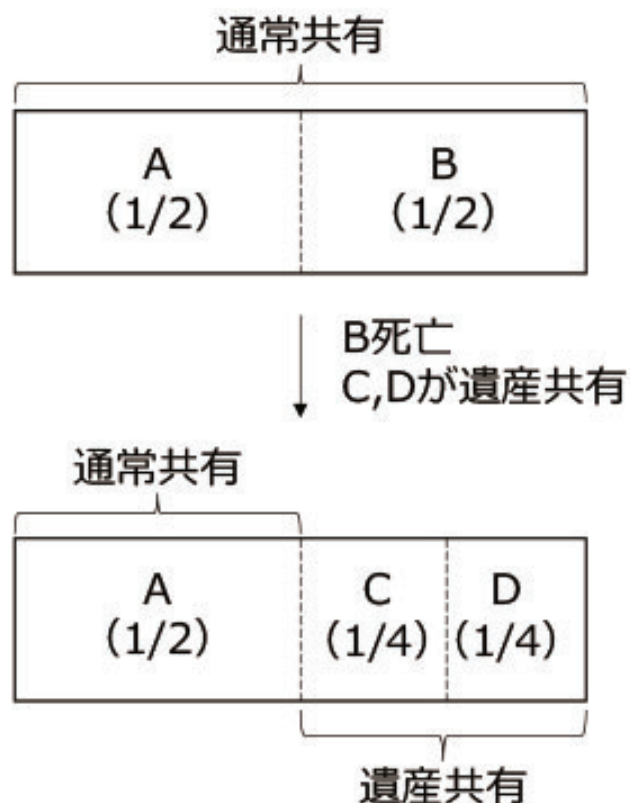
※ 異議届出期間満了前に家庭裁判所に**遺産分割の請求がされ、異議の届出**があれば、**遺産分割手続が優先**され、持分取得の裁判の申立ては却下（例）相続人が、やむを得ない事由があることを理由に、具体的相続分による遺産の分割を求めて遺産分割の請求を行い、異議の届出をしたケースなど

※ 共有者が取得する所在等不明相続人の不動産の持分の割合、**所在等不明相続人に対して支払うべき対価（供託金の額）**は、具体的相続分ではなく、**法定相続分又は指定相続分を基準**とする（新民法898Ⅱ）。

※ 相続開始時から10年が経過する前でも、所在等不明相続人の土地・建物の持分につき、**所有者不明土地・建物管理人**を選任することは可能

令和3年民法改正（所在等不明共有者の持分取得制度）

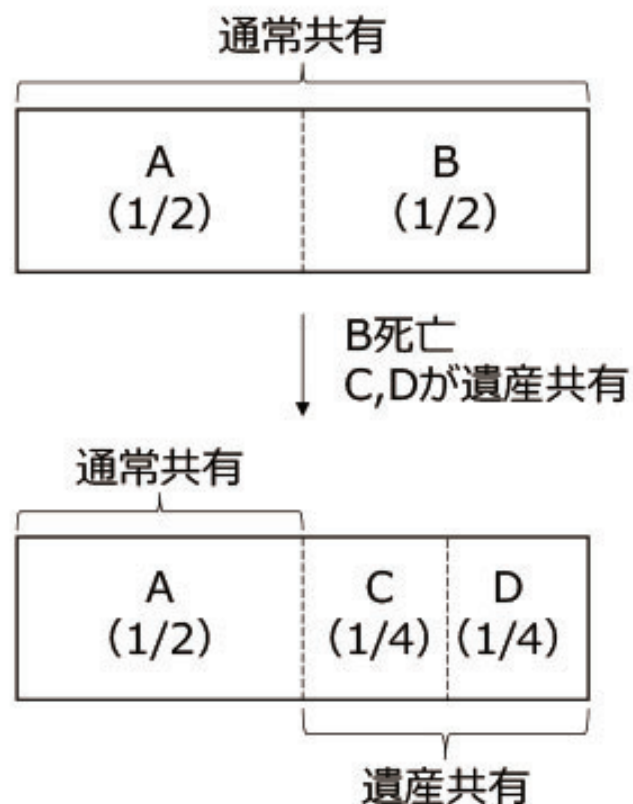
通常共有と遺産共有が併存している場合の事例



民法第248条（遺産共有の成立）
一、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
二、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
三、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
四、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
五、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
六、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
七、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
八、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
九、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。
十、共同共有の持分は、共同共有者が死亡したとき、その共同共有者の遺産として、その共同共有者の相続人によって取得される。

令和3年民法改正（所在等不明共有者の持分譲渡制度）

通常共有と遺産共有が併存している場合の事例



現状単独所有でも相続を機に共有にしないための対策

相続を機に共有にしないための対策

生前の対策例

- 生前に分筆しておく
- 自らの不動産対策
- リースバックによる方法
- 遺言作成

相続開始後の対策例

- 現物分割（単独所有or分筆）
- 代償分割
- 換価分割

分筆関係のミス事例1

ミス事例

相続税申告を受任した税理士は、貸家2棟が建つ1筆の土地について、棟ごとに評価単位を分けて相続税評価額を算出しました。その上で、申告ソフトから財産一覧を出力して、代表相続人に遺産分割の参考資料として提供しました。申告期限1カ月前になり遺産分割協議がまとまった旨の連絡が代表相続人からあり、その内容を確認すると貸家①の敷地は相続人A、貸家②の敷地は相続人Bが取得すると記載されていました。

税理士は、記載通りにするには土地を分筆する必要があり、分筆登記が申告期限に間に合わないため、分割内容の修正を打診しました。代表相続人からは、今更修正と言われてもすぐにはできないし、分筆登記やその費用がかかる点も今更言われても困ると返答がきました。

税理士は、やむを得ず、当該土地はAB共有（未分割）として一旦申告する方向で、代表相続人に説明することとした。



分筆関係のミス事例1

事例のミスを生まないための（相続で共有としないための）対策

遺言から取得している場合

- 生前に、所有不動産の所有権を、遺言作成に際して、
- 本件では、遺言作成の生前に他の法定相続人に放棄させる場合、あらかじめ生前に放棄して、遺言作成しておくべき。

相続開始時から取得する場合

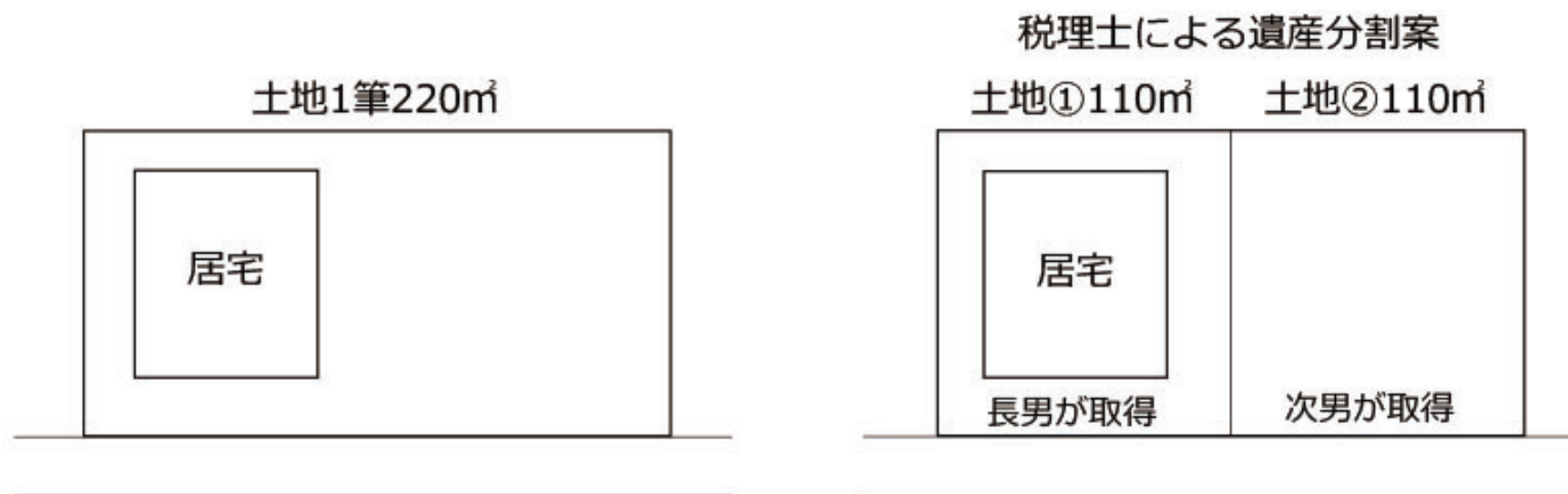
- 相続ソフトの作成→輸入、生前に相続開始とともに相続人が放棄してくるため、遺言作成の取得開始として取得する場合、遺言作成は必要。
- 相続人全員が相続開始とともに放棄をしなければならないと書かない。
- 本件では、遺言作成の取得をそれぞれの他の相続人が取得する場合、放棄が必要になる際、放棄は、放棄に要する期間と相続開始の同時刻の取得は必要。

分筆関係のミス事例2

ミス事例

相続税申告を受任した税理士は、遺産分割案の1つとして、被相続人居宅の土地について、共有での遺産分割を避けるため、分筆した上で、長男は居宅とその敷地（土地①）、次男は土地②を取得する分割案を作成しました。

長男と次男は土地を分筆する案で合意し分筆を進めようとしています。



分筆関係のミス事例2

ミスはどこにあるのか？

- 当事業年度の当初の勘定科目、勘定科目の名称が勘定科目の勘定科目に属しない場合、勘定科目が属する勘定科目に属しない場合となり、勘定科目が属する勘定科目となることとなる。
- 勘定科目の勘定科目、勘定科目の名称が勘定科目の勘定科目に属しない場合、勘定科目が属する勘定科目に属しない場合となり、勘定科目が属する勘定科目となることとなる。

勘定科目の勘定科目の勘定科目

- 勘定科目の勘定科目、勘定科目の名称が勘定科目の勘定科目に属しない場合、勘定科目が属する勘定科目に属しない場合となり、勘定科目が属する勘定科目となることとなる。
- 勘定科目の勘定科目、勘定科目の名称が勘定科目の勘定科目に属しない場合、勘定科目が属する勘定科目に属しない場合となり、勘定科目が属する勘定科目となることとなる。
- 勘定科目の勘定科目、勘定科目の名称が勘定科目の勘定科目に属しない場合、勘定科目が属する勘定科目に属しない場合となり、勘定科目が属する勘定科目となることとなる。
- 勘定科目の勘定科目、勘定科目の名称が勘定科目の勘定科目に属しない場合、勘定科目が属する勘定科目に属しない場合となり、勘定科目が属する勘定科目となることとなる。

分筆関係のミス事例2

最低敷地面積の例（出典：世田谷区HP）

4-6 敷地面積の最低限度の制限

住居系用途地域及び準工業地域における敷地面積の最低限度の指定
（建築基準法第53条の2）

新たに建物の敷地を分割する際の敷地面積の最低限度を制限します。これは、敷地が細分化されることで、日照、通風、防災などにおける環境の悪化を防止し、市街地の良好な環境の保全を図るための措置です。

住居系用途地域及び準工業地域を対象に、都市計画に定める建蔽率に応じて指定します。

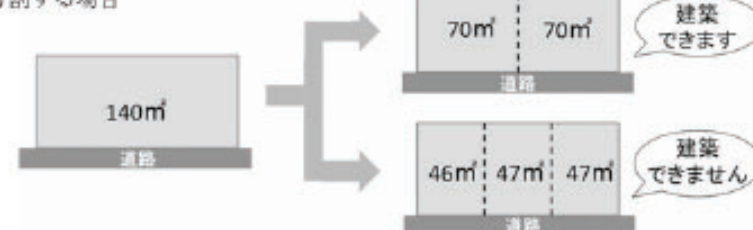
敷地面積の最低限度が定められた時点[※]で最低限度を満たさない敷地は、新たに分割しない限り、建物の新築や建替えが可能です。

建蔽率	対象地域	指定値
40%	住居系用途地域	100㎡
50%	住居系用途地域	80㎡
60%	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域	70㎡
	第一・二種中高層住居専用地域	環状7号線西側（外側） 70㎡
	第一・二種住居地域 準住居地域、及び準工業地域	環状7号線東側（内側） 60㎡

※敷地面積の最低限度が定められた時点
第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域：平成16年6月24日
上記以外の用途地域（近隣商業地域・商業地域を除く）：平成31年4月1日

【例】敷地面積の最低限度を70㎡に定めた地域

・敷地を分割する場合



・敷地面積の最低限度が定められた時点で
最低限度を満たさない敷地



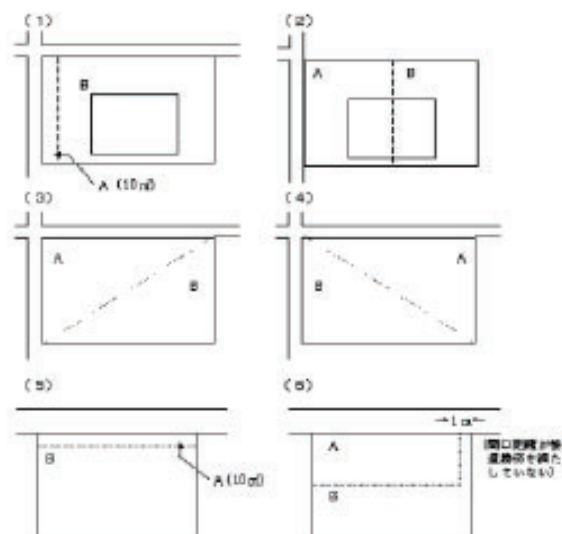
分筆関係のミス事例2

不合理分割の例（出典：国税庁HP質疑応答事例）

宅地の評価単位－不合理分割(1)

【照会要旨】

次の図のように宅地のうちA部分は甲が、B部分は乙が相続した場合の宅地の評価単位は、それぞれどのようになりますか。



【回答要旨】

1. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

2. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

3. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

4. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

5. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

6. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

7. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

8. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

9. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

10. 在“ ”处填入适当的词语，使句子完整。

分筆関係のミス事例2

不合理分割の例（出典：国税庁HP質疑応答事例）

税務上の関係が不明な場合（※）

【事例】

ある法人が、その子会社に対して、子会社の役員に対して、役員報酬を支払った。この場合、役員報酬は、役員個人の所得として課税される。しかし、役員報酬は、法人の経費として認められる。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。



【回答要旨】

役員報酬は、役員個人の所得として課税される。しかし、役員報酬は、法人の経費として認められる。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。

【解説】

役員報酬は、役員個人の所得として課税される。しかし、役員報酬は、法人の経費として認められる。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。

役員報酬は、役員個人の所得として課税される。しかし、役員報酬は、法人の経費として認められる。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。

役員報酬は、役員個人の所得として課税される。しかし、役員報酬は、法人の経費として認められる。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。

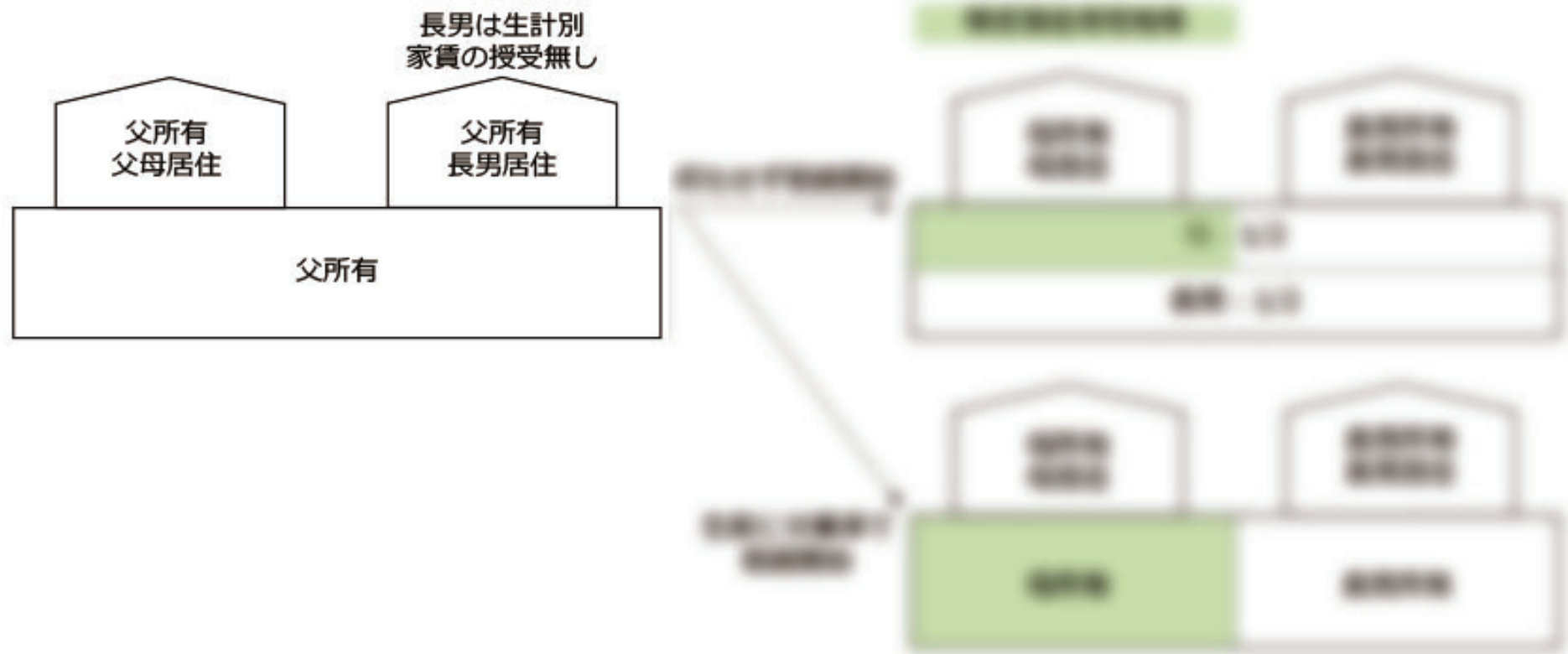
役員報酬は、役員個人の所得として課税される。しかし、役員報酬は、法人の経費として認められる。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。

役員報酬は、役員個人の所得として課税される。しかし、役員報酬は、法人の経費として認められる。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。この場合、役員報酬は、法人の所得から控除される。

「生前に分筆」が有効な事例

事例

小規模宅地等の特例の適用を見越して、生前に分筆登記しておく。



「生前に分筆」が有効な事例

生前に分筆して遺言する、遺言執行時に有効

→**遺言執行時**、分筆された遺言は「遺言執行時に有効な遺言」として扱われる（民法第1000条第1項第2号）。遺言執行時に有効な遺言は、遺言執行時に有効な遺言として扱われる。

→**遺言執行時**、分筆された遺言は「遺言執行時に有効な遺言」として扱われる（民法第1000条第1項第2号）。遺言執行時に有効な遺言は、遺言執行時に有効な遺言として扱われる。

遺言執行時に有効な遺言として扱われる遺言

以下2つの場合に有効な遺言として扱われる。①遺言執行時に有効な遺言として扱われる。

遺言執行時に有効な遺言として扱われる

遺言執行時に有効な遺言として扱われる。遺言執行時に有効な遺言として扱われる。遺言執行時に有効な遺言として扱われる。

遺言執行時に有効な遺言として扱われる

以下2つの場合に有効な遺言として扱われる。①遺言執行時に有効な遺言として扱われる。②遺言執行時に有効な遺言として扱われる。

生前における負の不動産対策

生前の不動産対策

- ・ 生前贈与の不動産
- ・ 生前の不動産の売却
- ・ 生前の不動産の賃貸
- ・ 生前の不動産の相続、信託、遺贈、贈与
- ・ 生前の不動産の売却
- ・ 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与
- ・ 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与
- ・ 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与

生前の不動産対策、相続対策、生前の不動産対策

- 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与、生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与
- 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与、生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与
- 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与、生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与

生前の不動産対策

- 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与、生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与
- 生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与、生前の不動産の売却、信託、遺贈、贈与

負の不動産売却に向けた信託による方法

信託による方法

出口（売却）が決まっているのであれば、民事信託を使う方法があります。

信託の種類（信託法第1条第2項第1号第1項第1号）

- 信託の種類：A
- 信託の種類：B
- 信託の種類：C
- 信託の種類：D
- 信託の種類：E
- 信託の種類：F
- 信託の種類：G
- 信託の種類：H
- 信託の種類：I
- 信託の種類：J
- 信託の種類：K
- 信託の種類：L
- 信託の種類：M
- 信託の種類：N
- 信託の種類：O
- 信託の種類：P
- 信託の種類：Q
- 信託の種類：R
- 信託の種類：S
- 信託の種類：T
- 信託の種類：U
- 信託の種類：V
- 信託の種類：W
- 信託の種類：X
- 信託の種類：Y
- 信託の種類：Z

信託の目的

- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。
- 信託の目的は、信託財産の管理・処分等に関する事項を、信託契約に基づき、信託財産の受益者に委任することである。

生前における底地対策

借地人が第三者である底地の相続対策手法

底地の相続対策手法	地主の意思			
	土地を手放してもよい（現金化）		土地をご子息に残したい	
	スピード重視	金額重視	完全所有権化	底地のまま
借地人・地主双方が生存している場合		○		
借地人・地主双方が生存している場合	○			
借地人・地主双方が生存している場合		○		
借地人・地主双方が生存している場合		○		
借地人・地主双方が生存している場合		○		
借地人・地主双方が生存している場合			○	
借地人・地主双方が生存している場合			○	
借地人・地主双方が生存している場合				○
借地人・地主双方が生存している場合				○

生前に推定相続人に売却

借地人が第三者である底地の推定相続人への売却提案

土地の所在	借地人	通達評価額	推定相続人への 売買価額※
●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●
●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●●●●

● 2017年12月15日，中国银保监会发布《中国银保监会办公厅关于银行保险机构加强消费者权益保护工作体制机制建设的指导意见》，要求银行保险机构建立消费者权益保护考核评价制度，将消费者权益保护工作纳入绩效考核体系，并作为评价高级管理人员履职情况的重要内容。

[illegible]

40. 4000.0000% = 40% = 22.2222% (rounded)

$$\begin{aligned} (9,200,000\text{P} + 9,200,000\text{P} \times 50\%) &= 20,500\text{P} = 1,775,000\text{P} \quad (\text{INTEREST} \div 0.008) \\ (9,200,000\text{P} - 1,775,000\text{P}) &= 50\% = 6,425,000\text{P} \quad (\text{EQUITY}) \end{aligned}$$

リースバックによる方法 事例

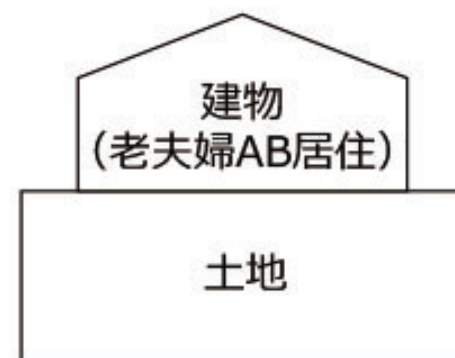
相談事例

老夫婦ABは夫A所有の自宅とその土地に住んでいます。

子供は3人いますが、ABと同居している者はおらず、それぞれ結婚して自宅を持って生活しています。

子供が実家に戻ることもないし、相続まで放置してしまうと子供たちに迷惑がかかるので、自分たちの代で売却したいが、自分たちが健康に生きているうちはこの家に住み続けたいです。

何か良い方法はないでしょうか。



土地建物：夫A所有



子供3人は実家に戻る予定なし

リースバックによる方法 事例

回答

不動産賃貸業にリースバックする方法が挙げられます。

以下のようにリースバックが可能な場合があります。不動産賃貸業のある方の資産に活用する必要がある場合は、
(賃貸業の活用) 。

- 不動産、賃貸業の活用で、賃貸業に活用する際に、不動産の活用が可能な場合があります。(不動産活用) 。
- 不動産の活用が可能な場合、不動産の活用が可能な場合があります。



ご清聴ありがとうございました。

免責事項

- 本レジюмеに記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。
- 法令等について異なった解釈が可能な場合もあり、また、現時点の法令等が将来変更される可能性があります。
- 本レジюмеに記載された法務に関する領域については、一般的な内容を記載していますが、取引実行に当たっては、租税法以外の法律の観点から問題がないかどうか、法務専門家に確認くださいますようお願いいたします。