

# 月刊!ソウソク通信

## 妹の持分をいくらかで買い取る？

## 仲良し兄妹の共有財産、

## 共有相続の後始末 後編

青木家は、首都圏郊外で100年以上続く大地主。先代である父の相続が起きた際、長男である義政さん、長女の初美さん、次女の佳恵さんの3兄妹が3分の1ずつ共有で相続しました。義政さんは、経済的に困窮した佳恵さん夫婦から、アパートの共有持分の買い取りを要求されました。果たして、いくらかで買い取ればいいのか？

※記事内の名前はすべて仮名。  
設定は実話に基づき一部脚色しています。

青木家の土地には、自宅以外すべて相続税対策でアパートが建っています。3兄妹はアパートの敷地と建物をすべて3分の1ずつ共有しています。そんなさなか、事業に失敗し、経済的に困っている佳恵さん夫婦が「アパートの共有持分を買い取ってほしい」と頼み込んできました。

義政さんは佳恵さんの持分を買い取ることを決断。しかし、いくらかで買い取るかで問題が発生したのです。

### 「公示価格」「路線価」など「地価」にはいろいろある

義政さんが佳恵さんから共有持分を買い取るとなると、いわゆる「時価」でなければいけません。売買された不動産の場合の時価とは、第三者との間で取引される売買金額(取引時価)を指します。第三者に売却するならば、合意した金額を時価とみなすことができます。しかし、現実的にはアパートの共有持分を購入する第三者は、まずいません。

日本の土地には「公示価格」「路線価」「固定資産税評価」など、地価がいくつも存在します。義政さん

はどの評価額を基準にして買い取るのが妥当なのでしょう。

今回の場合、路線価をベースとした相続税評価額は2億円前後でした。しかし、路線価は公示価格の8割程度とされているので、路線価を1.25倍した2.5億円の公示価格相当額を時価とする見方もあります。また、中古アパートの売買で市場価格の指針とされる収益還元価格で評価すると、1.5億円とさらに低い評価額となります。

「同じ時価でも、これだけ差があるのか。私はできるだけ安く買い取りたいけれど、佳恵は1円でも高い値段で売りたいと思っている。どうすればいいのでしょうか」と、義政さんは悩みました。

結果的に今回は、路線価をベースとした相続税評価額2億円で買い取ることが合理的だとして、義政さんと佳恵さんは合意しました。

しかし、実際にこのような共有持分を、第三者に売ったとしても、時価よりもっと安い価格しかつかなかったと推測されます。共有持分というだけで、売買のハードルがぐんと上がってしまうのです。

### POINT

- ひとくちに「地価」といっても「公示価格」「路線価」など何種類もある
- 共有持分を実際に売ろうとしても、時価より安い価格しかつかない

記事提供:相続・贈与相談センター本部  
税理士法人エクラコンサルティング

