

## 本当にあった相続事例② 共有相続の後始末

### 兄妹3人で共有相続

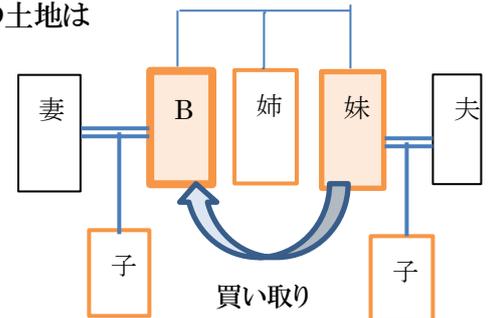
70歳のBさんは、東京都郊外在住の100年以上続く大地主の家の長男です。この家では戦前は、代々長子相続で、長男が全財産を相続し、資産の分散を防いできました。しかし今は戦後の法定相続の時代です。20年前の先代の父の相続の時は、長男であるBさん、姉、妹の3兄妹が3分の1ずつ共有で相続しました。

相続した資産のほとんどは先祖代々継承されてきた土地で、納税用に一部の土地は売却はしましたが、相続できた土地には、自宅以外は全て相続税対策の結果アパートが建っています。つまり、兄妹3人はアパートの敷地と建物を全て3分の1ずつ共有しているのです。

長男であるBさんが、アパートの管理を引き受け、三等分して所得を分配してきたのですが、20年前の父からの相続時には、母も健在で、仲の良かった兄妹も、その後、配偶者や子供との関係もあり、財政状況も変化しました。

まず妹の夫が5年前に事業に失敗し、経済的に苦しくなりました。

妹には子供が1人います。裕福な医師と結婚した姉には、子供がいません。Bさんには子供が一人いますが、そんなBさん自身が病に倒れ、資産管理を子供に引き継がせるか、3兄妹に分散した不動産を次の世代にどう継承し、どう管理するのか、と不安になってきました。



### 妹の持分の買取要請

そんな折に、経済的に困っている妹夫婦は、アパートの共有持分を買い取ってほしい、とってきました。収益物件であっても、共有持分の3分の1では、第三者に売却する訳にはいきません。

またBさんも次の世代の相続で、妹の家に資産が残ると、さらに資産の継承が難しくなると考えていました。子供がいない姉の持分は遺言で、Bさんの子に遺贈してもらうことにはなっていますが、妹の子に相続された共有持分は、市場で売却処分もできないですし、Bさんの子と妹の子の従妹同士で共同管理するのは、現実的ではありません。

### 買取価格は「時価」ですが・・・

そこでBさんは、妹の持分を買い取ることにしました。しかし、妹からBさんが買い取るとなると、いわゆる「時価」でなければなりません。売買されたものが不動産の場合には、他人(第三者)との間で取引される売買金額(取引時価)のことをいいます。第三者に売却するのであれば、合意した金額を「時価」とみなしていいでしょうが、アパートの共有持分を購入するような第三者はいません。

ここで前にもお話した通り、日本の土地には、公示価格、路線価、固定資産税評価といくつもの「時価」があります。路線価をベースとした相続税評価額は2億円程度です。しかし、路線価は公示時価の8割程度とされていますので、路線価の1.25倍の2.5億円の公示時価相当を「時価」とみなす説もあります。ざりとて鑑定評価をとり、収益還元価格で評価すれば、1.5億円とかなりさらに低い評価額となります。収益還元価格は、中古アパートの売買では市場価格の指針とされますので、これがいわゆる「時価」ともみなせますが、このような共有持分を、実際に叩き売ったとしたら、もっと低い値しかつかないかも知れません。

今回の事例のBさんは、路線価をベースにした相続税評価額で買い取ることが合理的であるとして、妹と同意しました。この「時価」算定の問題は、今後も継続して考えていきます。