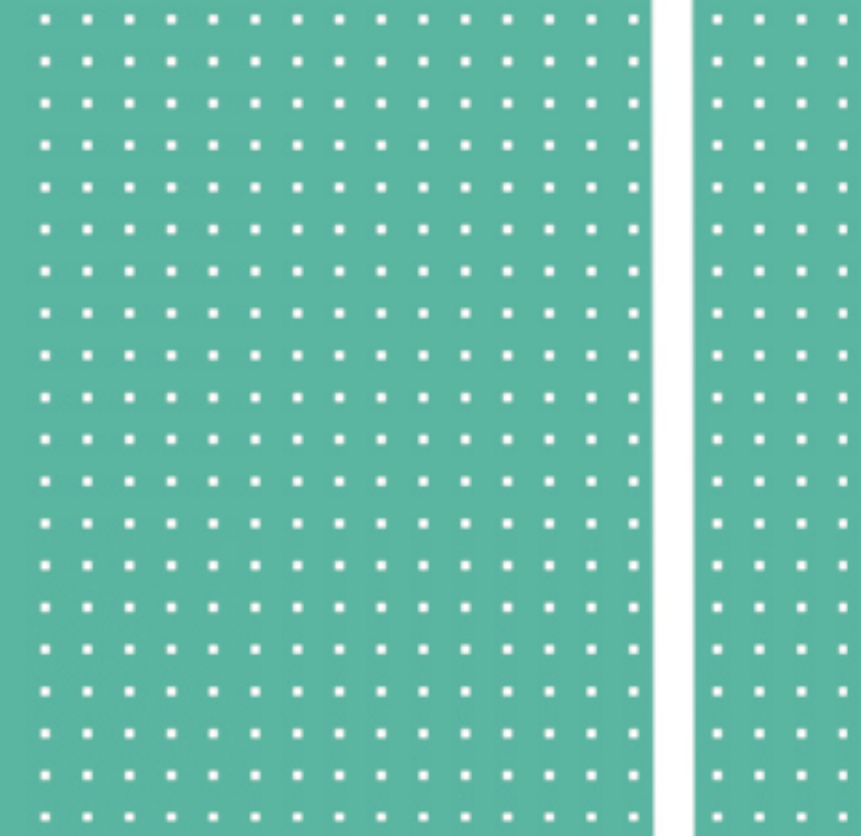




過去に出題された FPへの質問事項

共有名義の解消

2021年2月14日

PART2



叔母Bさんが持分を第三者に売却した場合、
どのような問題が生じますか？

Aさんは、他の共有者の承諾なしに、その土地を利用も処分もすることができなくなります。

叔母Bさんの共有持分は、市場価格より低い価格でしか売却することができず、共有部分を割安で買った業者は、Aさんから割安で買って、第三者に転売するか、Aさんに割高で売却するかのいずれかの方法をとります。叔母Bさんが持分を第三者に売却した場合、BさんもAさんも機会利益を逸する可能性が高くなります。

2022年10月1日

PART2



現時点で乙ー2部分をAさんの単独所有とするには、
どのような方法がありますか？

現時点で乙ー2部分をAさんの単独所有とするには、共有者それぞれの持分に応じ土地を分筆して単独所有とする方法があります。

乙土地は市街化区域内的の畑となっており、市街化区域内的の農地等を転用する場合は、事前に農業委員会に届出をすれば、許可を受けなくてもよいことになっています。



Aさんの意向を踏まえ、
Aさんにどのようなアドバイスをしますか？

乙土地に関しては、共有者それぞれの持分に応じて土地を分筆し単独所有とし、農地転用後に売却するようにアドバイスします。

母親Bさんが所有する乙ー1部分は、野菜作りの作業に負担を感じており、これを機に乙土地での野菜作りをやめようかと考えているので、相続対策も踏まえた乙ー1部分の有効活用を検討するようにアドバイスします。

2023年2月5日

PART2

?

Aさんは甲一3の土地と甲建物の持分を
買い取ったほうがよいでしょうか？

買い取ったほうがよいと思います。

不動産を共有のままにしておくと、売却する際には共有者全員の同意が必要になり、もし1人でも同意していない場合には売却することができません。

また、共有者の中に認知症を患ったり行方不明になったりした人がいると売却することが大変困難になります。

?

Aさんは甲一3の土地と甲建物の持分を
買い取ったほうがよいでしょうか？

さらに、共有者の誰かが他界してしまった場合、その人の持分は相続対象となります。そのため、ケースによって共有者の人数が増え、権利関係が複雑になってしまうからです。

?

Aさんは、Dさんから届いた書面に対して、
どのように返答したらよいのでしょうか？

甲一3の土地と甲建物の買取に関し、前向きに検討しているので、第三者への譲渡は待ってほしいと返答するようにします。

不動産を共有のままにしておくと、権利関係が複雑になるので第三者への譲渡は避けた方がよいと思います。

甲一3の土地と甲建物の買取に関して、それぞれの適正な価格を算定したあとに、価格交渉を行い、買取を検討します。

2023年6月10日

PART2



現在の共有状態のままだと、将来どのようなトラブルが発生する可能性がありますか？

不動産を共有のままにしておくと、売却する際には共有者全員の同意が必要になり、もし1人でも同意していない場合には売却することができません。共有者の中に認知症を患ったり行方不明になったりした人がいると売却することが大変困難になります。

共有者の誰かが他界してしまった場合、その人の持分は相続対象となります。そのため、ケースによって共有者の人数が増え、権利関係が複雑になってしまいます。



甲土地の共有関係を解消するためには、
どのような方法が考えられますか？

分筆による共有解消が考えられます。

甲土地の場合、持分に応じた価格で甲土地を分け、それぞれを一つの土地として各共有者の単独名義にします。

他には、弟Bさんと妹Cさんの持分をAさんが買い取る方法や、全員の同意が必要ですが、甲土地全体を売却して、売却代金を持分にに応じて分配する方法が考えられます。

2023年6月11日

PART2



共有物分割の手続と 課税関係について教えてください

共有物分割をしたい場合、まずは共有者の間で共有物分割協議を行います。

共有物分割協議がスムーズに進まない場合は、弁護士に相談をして交渉を依頼するか、裁判手続きをとることになります。

共有物分割が持分に応じておこなわれ、分筆後の土地の時価と面積が持分割合と一致する場合は譲渡所得税も贈与税もかかりません。



共有物分割の手続と 課税関係について教えてください

共有物分割は、時価比率が持分に応じていれば税務上の問題はありませんが、持分割合と一致していない場合には、その差額を贈与したことになり、贈与税の課税対象となります。

また、分割前の持分を上回って取得している場合は、上回る部分について不動産取得税が課されます。