

■ビル共有の解決方法

	解決方法		留意点
共有者同士で話し合いができる場合	現物分割	区分登記に変更して区分所有とする（共同経営状態は継続する）	各区分所有面積が共有持ち分どおりにはならないことに共有者全員の合意が必要
	換価分割	共有者全員の合意のうえでビル全体を売却し、売却代金を共有持ち分に応じて分配する	共有者全員が合意すれば、最もスムーズで売却価格も高くなる
	全面的価格賠償	共有者の一人がほかの共有者の持ち分を買い取る	買い取り資金が準備できないと実現が難しい
共有者同士で話し合いができない場合	持ち分売却	一部の共有者の共有持ち分のみを第三者（買取事業者）に売却する	売却価格が安くなる
	共有物分割調停 共有物分割訴訟	裁判所に共有状態解消の調停・訴訟を申し立てる	売却価格が安くなる

せん。区分登記に変更することができ、各者がそれぞれの所有面積に合意できれば、単独で区

分所有ができる場合もあるでしょう。ただし、その場合も共同経営という状態は続きます。

■換価分割

共有者全員で合意のうえ、共同で一体的に売却し、売却代金を共有持ち分に応じて分ける方法です。この方法が一番スムーズであり、売却価格もほかの方法に比べて一番高く、望まない共同経営からも解放されます。

■全面的価格賠償

共有者の一人がほかの共有者の持ち分を買い取るにより、所有権・経営権の一体化を図るものです。この方法は買い取り資金の調達ができない場合、実現が難しくなります。

話し合いができない場合

共有者間の関係性が悪く、話し合いができない場合でも解決方法があります。ただし、手間や費用がかかることが多いです。

■持ち分売却

共有持ち分のみを売却することが可能です。共有者同士の仲が悪く話し合いで解決が望めないケースでは、一刻も早く共有状態から解放されることを目的

として、第三者（主に専門の不動産持ち分買取事業者）に売却するということも多くあります。ただし、共同で一体的に売却するよりも売却価格は低くなります。

■共有物分割調停、共有物分割訴訟

裁判所を通じて共有状態の解消を行う方法です。裁判所に解決方法の提案や判断を仰ぐ形になります。調停の成立や判決が出てしまえば共有状態の解消は確定的なものとなります。しかし、時間と費用がかかることがデメリットとして挙げられます。

相続発生前に対策を

共有状態の解消とは若干趣旨が異なりますが、そもそも共有を問題としないために、あらかじめ資産を管理・運用する法人を設立して、その法人にビルを所有させておくという方法も考えられます。

当該法人によるビル経営をどのような形で行うのか（完全自社運営、AM（アセットマネジメント）／PM（プロパティマネジメント）／BM（ビルマネ

ジメント）の外注など）にもよりますが、個人で共有して共同経営になってしまうよりは、テナントへの対応の継続性はあるでしょうし、相続税対策、株式譲渡益課税などの節税面でも有用となる可能性が高いと思われます。

共有不動産の問題解決や事前の対策については、士業・不動産の専門家に相談することをおすすめします。



今回の解説

日本橋アセットコンサルタント
（東京都中央区）

宅地建物取引士・不動産コンサルティングマスター
ファイナンシャルプランナー（AFP）

皆藤 一郎代表

早稲田大学卒業後、住友不動産で住宅・商業施設・公益施設の複合再開発、分譲マンション開発・販売、戸建てリフォームなどに携わる。その後、ドラッグストアでの店舗開発、マンションデベロッパー、オフィスビルデベロッパーでの営業・開発を経て、独立。経歴を生かし、相続やM&Aに関する事業用不動産の運用、問題解決に全国対応で活動する。