

ライフデザイン実践会

2014年10月24日～10月30日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年10月31日

【質問1】「持ち分売りに挑戦したいのですが・・・!？」

公開質問お願いいたします。

最近競売物件をよく見るようになったのですが、よくあるのが、持ち分売りという記述。恐らくプロのお方が入札するのでしょうか、ななころさんは、初めての物件が競売ですから持ち分売りにも挑戦しましたか？また、どうやって物件をまるごと手に入れるのでしょうか？プロの手口を知りたいのです。法的な面と相手のある事ですので、トークの部分もです。

そして普通の大家さんが足を踏み入れてもいい分野でしょうか？その際、物件の取得価格は、私の推測では時価の半分くらいかと思うのですが、どうでしょうか？

【回答1】

持ち分売りに挑戦ですか・・・、レベル高いですね!？会員さんのレベルアップのスピードが速くて、回答する方も大変です（汗）。

さて、持ち分売りについてですが、正直私もやったことがないので、私の知り合いの売買専門の不動産屋やご自身で不動産賃貸業をやっている不動産屋に聞いてみました。すると、二人とも回答は同じ。「競売はときどきやるが、持ち分売りのような面倒で時間がかかるのは基本的にはやらない」という回答でした。すでに家賃収入が何億もあるわけですから、当然の回答なのかもしれません。

そこで、教えてGooに良さそうな回答があったので、参考に引用しておきます。

【質問】

裁判所の競売でマンションの1/2とか1/4の持ち分だけの競売物件を見かけます。こういう場合の買い手は買ったところで当然ながら住めるかどうかはわかりません。買った後どのように利用するのでしょうか？

- ・立ち退きしてもらって住む？残りの持ち分は占有者が持っていれば立ち退きはさせられませんよね。
- ・持ち分の家賃で儲ける？家賃を払わなければ残りの持ち分で払えという事で残りの持ち分を手に入れる？それも気の長い話ですね。

【回答1】

こういうケース（持ち分売り）は大抵が相続不動産を分割せずに共有したまま、相続人が自己破産したりすると起きるケースです。とにかく共有持ち分であれ破産管財人は競売にかけます。共有持ち分の片方が競売できればいいのですが、おカネがないと第三者（大抵は業者）が安いカネで落札。つぎに共有持ち分の分割請求 つまり時価で売却して持ち分をカネで払えと言う。900万で競落したものを、1800万で売れたら900万の儲け。

あるいは、競売されたら困る所有者は、持ち分を時価で買うというかもしれないけどもともとそれなら競売でおとせばいいわけでカネがないのはばれている。こんどは全体の競売だからそんなカネはもともとない。応札するのはのこりの持ち分をもっている業者ということになり、業者は全体を競売価格で手に入れる。それを転売して儲ける。持ち分が半分なら、今回も900万で落札。もともと時価3600万のマンションが1800万で手に入る。リフォームして転売して1500万はもうかりますねえ。

【回答2】

まず、第249条各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができることから半分持ち分があるなら、今住んでいる家の半分は使えるということになります。普通、他人と同居は嫌だから、その持ち分を住み手が「家賃を払う」という形になります。また、もともとが賃貸物件なら、家賃収入を所有権割合で分けるということになります。

ただ、現実はそのような悠長なはなしではなく、共有の所有権を取得した人は他の持ち分を持った人に、共有物の分割請求をしてきます。共有者は、いつでも他の共有者に対して共有物の分割を請求することができ（民法256条1項本文）、分割の方法について共有者間で協議が調わないときは裁判所に分割を請求することができます（民法258条1項）。

つまり、まず分割しないなら競売にかけるぞということになります。持ち主は相手の持ち分を自分で買い取るか競売に応札することになります。いずれにしろ取得者は競売で払ったカネ以上で自分の持ち分が売れるか、残りも競売価格で入手できれば、御の字ということ。ちなみに競売価格は常に市価の半分～7割くらいと考えたら、十分利益のでる商売なのです。

以上、教えてGooからの引用ですが、いかがでしょうか？参考になったかどうかは分かりませんが、いずれにしても、手間はかかりそうですが、それ相応のうま味はあるようです。

ただ、私がやるかと聞かれたら、恐らくやらないでしょう。いろいろな感情がくっついてくる案件が多そうですので。それでも、もしお互いWin-Winな取引になるような案件があれば、挑戦することもあるかもしれません。あくまでも私の私見です。ご参考まで。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ