



相続ビジネス花盛り…底地・共有持分・相続分の買取り業

底地買取りビジネス

更地坪100万円(借地権割合70%)の底地(=貸地)は30万円。

30万円に対する相続税は、税率50%ならば15万円です。

底地は借地人との共有財産のようなもの。だから底地換金は借地人次第、借地人が「買わない・買えない」のなら、底地への坪15万円の相続税、その納税資金に窮します。

確実な相続税対策は底地の生前処分。「安くてもいい」から…底地が消えて無くなれば相続税15万円も消えて無くなるから、いくら安くてもいいのです。

だから底地買取り業者は底地を何件何十件まとめて、わずか坪10万円で買い取れるのです。

売主は「安くてもいい」から10万円、買主業者は「換金リスクある」から10万円。経済合理性が整い、話がまとまります。

業者はそのまま各借地人を回って「坪20万円で買いませんか」

10万円買った底地のその半分が20万円で売ればペイします。

借地人は地主への積年の恨みがあったとしても、業者には恨みもなし。それに30万円ではなく20万円なら無理して買うか…。

これが「底地買取りビジネス」

正しい相続税対策はじっくり測量分筆と契約書整備地代改訂で、30万円で物納可能か売却への商品化。それをサボったから一括10万円売却しかないのです。

共有持分買取りビジネス

「共有でお持ちの不動産を持分のみで買い取ります…貸地・貸家・老朽アパート」、数年前の地下鉄車内広告に「え! こんなマイナー広告」と驚きました。

先日は別業者が地下鉄で「不動産を共有し持分売却でお困りの方、持分のみで買い取ります」もうマイナーではないようです。

「底地買取り業者」ですら少ないのに「共有持分買取り業者」はもっと希少のはずです。

さて兄弟間での共有相続は失敗相続。いつか必ずもめます。

兄が「弟持分など買い取る気はない」など言えば百年戦争。

弟のウルトラ最終解決は持分の外部売却です。業者(第三者)に売ってしまえば弟はスッキリ。

共有持分時価は坪換算30万円。しかし兄が買い取らない限り前記底地と同じ事情で同じ運命。

死ねば子に相続税15万円。そんな面倒を子に残せません。

だから業者に10万円(「安くてもいい」「換金リスク」)で売ります。買った業者は兄に出向き「買いませんか」。兄は驚き20万円でならと無理して買う…。

兄は、共有相手が(安全なはずの)弟だから放置できたのです。しかし(危ないかもしれない)業者です。買うしかないのです。

次は裁判所に共有物分割請求。狭小で現物分割不可なら、売却し換価分割しかありません。安

く買っていれば損はしません。

都会でも地方でもできる「共有持分買取りビジネス」です。

類似には、相続分散した不動産所有同族会社の株式。譲渡には取締役会承認が必要ですが、それを承知で買い側に入ります。いずれ不動産が動くのは確実。

未分割相続分買取りビジネス

「民法905条 共同相続人の一人が遺産の分割前にその相続分を第三者に譲り渡したときは他の共同相続人はその価額及び費用を償還してその相続分を譲り受けることができる。(この「取戻権」強制行使は1ヶ月以内)」

遺産分割未了です。弟は自分の相続分を、未分割のまま、業者(第三者)に売却できます。

相続百年戦争、弟は「兄の顔など死んでも見ない、ザマ見ろ」とばかり、業者に10万円で売却。

第三者介入で百年戦争は目出度く終結、あとは兄が業者から相続分を幾らで取戻すかだけ。

1ヶ月以内なら兄は業者から強制的に取戻せます。ただその取戻し(償還譲り受け)価額は時価(30万円)とされています…。

強制取戻しを兄がしなければ、何と、業者が相続人の立場(!)で、兄との遺産分割協議です。

「共有持分買取り」の延長線上「遺産分割未了相続分買取りビジネス」。判例先例は少なく、税務は難解厄介です。そしてニーズは確実にあります。