

# 江戸川区 共有持分1/3 戸建 — 共有物分割ケース計算ウォークスルー

**対象:** 訳あり買取業者（クランピー・中央プロパティ・ワケガイ）+ 個人投資家 **位置づけ:** 共有持分の **3ルート期待値計算** を walkthrough.md で手計算し、計算機ポジションでの最終判断材料として提示する

## ケース概要（仮想だが実態のレンジに準拠）

項目	値
所在	東京都江戸川区西小岩3丁目（最寄: JR京葉線「小岩」徒歩11分）
種別	戸建（再建築可・接道4m・道路6m）
土地面積	82.5㎡
建物面積	62.4㎡（築約25年・木造2階建）
用途地域	第一種低層住居専用地域（建蔽60%・容積150%）
<b>共有関係</b>	<b>共有持分 1/3</b> （兄弟3名共有・他2名のうち1名は10年以上連絡不通）
売出価格	<b>800万円（持分1/3のみ）</b>
完全所有時の想定相場	約3,200万円（坪単価 約160万円・延床62㎡で完成度80%）

→ 持分1/3を単独で買うと、完全所有時相場の **(800万 / 1066万) ≒ 75%** の価格を払うことになる。これが「割高」かは、出口戦略次第。

## 出口戦略3ルートの期待値計算（計算機ポジション）

### ルートA: 持分1/3 単独売却（業者買取）

訳あり買取業者は持分1/3の単独買取を「市場流動性 0.20-0.40」で見積もる:

計算項目	値
持分相当の完全所有価値	$3,200万 \div 3 = 1,066.7万円$
業者買取係数（持分単独・行方不明者あり）	0.25-0.35（中央値 <b>0.30</b> ）
業者買取見積	$1,066.7万 \times 0.30 = \mathbf{320万円}$
売出 800万 → 業者買取 320万 のスプレッド	-480万円（業者は仕入れ価格として 320万 が天井）
成功確率（前提値）	0.95（買取業者は持分単独でも仕入れる）
実現月数	1ヶ月
<b>リスク調整後期待値</b>	$0.95 \times 320万 = \mathbf{304万円}$ （業者買取シナリオ・現売出 800万を 320万 まで値下げ交渉できれば）

**評価:** 売出800万 → 320万まで値下げ交渉が必要。**540万円超の値下げ要求**は厳しく、現実的には売主が応じない。

### ルートB: 共有物分割訴訟 → 全部売却

民法第258条に基づく共有物分割請求訴訟。和解 or 競売判決で全部売却し、売却代金を持分割合で分配。

計算項目	値
全部売却時の市場価値（競売3割引）	$3,200万 \times 0.70 = 2,240万円$
持分1/3の取得分	$2,240万 \div 3 = \mathbf{746.7万円}$
訴訟期間	24-36ヶ月（中央値 <b>30ヶ月</b> ）
訴訟費用（弁護士・鑑定費・印紙等）	<b>150万円</b>
成功確率（和解 or 判決まで到達）	0.65（行方不明者公示送達で時間が伸びるリスクあり、0.60-0.70）
<b>リスク調整後期待値</b>	$0.65 \times (746.7 - 150) - 0.35 \times 150 = 388 - 52.5 = \mathbf{335.5万円}$

**評価:** 訴訟成功時 596.7万円の純益。失敗時 -150万円。期待値 335.5万円。**ルートAと拮抗。**

### ルートC: 他共有者への限定価格売却

他共有者2名のうち1名と直接交渉し、限定価格（市場価格を下回る価格）で売却。

計算項目	値
限定価格係数（兄弟内合意・行方不明者抜き）	0.50-0.70（中央値 <b>0.60</b> ）
持分1/3 の限定価格	1,066.7万 × 0.60 = <b>640万円</b>
交渉期間	6-12ヶ月（中央値 <b>9ヶ月</b> ）
交渉費用	30万円（弁護士費用）
成功確率（兄弟関係の状態次第・行方不明者2名の片方のみ判断）	<b>0.30</b> （行方不明者抜きの売却は他共有者の判断次第）
<b>リスク調整後期待値</b>	$0.30 \times (640 - 30) - 0.70 \times 30 = 183 - 21 = $ <b>162万円</b>

評価: 成功時 610万円だが成功確率 30% と低い。期待値最低。

### 3ルート期待値ランキング（計算結果）

順位	ルート	期待値	実現月数	成功確率	コスト
1	共有物分割訴訟→全部売却	<b>335.5万円</b>	30ヶ月	65%	150万円
2	持分1/3 単独売却（業者買取）	304万円	1ヶ月	95%	—
3	他共有者への限定価格売却	162万円	9ヶ月	30%	30万円

→ 最大期待値ルートは共有物分割訴訟だが、ルート1とルート2の期待値差はわずか31万円・実現月数差は29ヶ月。月次価値で見るとルート2（業者買取）の方が圧倒的に有利。

### 仕入れ値交渉計算（計算機ポジション）

項目	値
売出価格（入力値）	800万円
最大合理仕入れ値（天井・期待値ベース）	<b>約560万円</b> （30%で買い取って訴訟ルートで335万を期待値とする逆算）
業者買取相場フロア（持分単独 0.30）	<b>320万円</b>
計算結果ラベル	<b>売出価格 &gt; 天井（天井超過）</b>

計算結果サマリ: 800万円 → 560万円 までの値下げ交渉が、共有物分割訴訟ルート前提で天井未満到達。240万円の値下げ余地があるか、売主の事情次第。

## 関連判例（参考リファレンス・特定事案への助言ではない）

判例	要旨
最判平成8.10.31 民集50-9-2563	共有物分割の価格賠償（全面的価格賠償）を認める要件を判示
最判平成25.11.29 民集67-8-1736	共有物分割訴訟における裁判所の裁量範囲
東京地判令3.7.16 判時2510-79	行方不明共有者がいる場合の公示送達と共有物分割の進行
大阪高判令1.6.20 判時2434-31	限定価格による共有持分売却の評価方法

## 専門家確認領域

専門家	確認事項
弁護士（共有物分割訴訟経験）	行方不明者2名の公示送達の難易度、和解見込み、訴訟期間の見立て
司法書士	共有持分の登記事項証明書取得・他共有者の住所追跡
不動産鑑定士	全部売却時の市場価格の正確な評価
税理士	譲渡所得税・取得費控除（相続物件特例）

## 業者ターゲット別の本ケースの示唆

業者	このケースの想定オファー
クランピー（共有持分・士業ネットワーク）	持分単独 320万買取 → 共有物分割訴訟代行 → 全部売却 → 純益 596万 - 仕入 320万 - 訴訟費 150万 = <b>126万</b> （粗利）
中央プロパティ（投資家入札制）	900名投資家ネットワークに 350-400万でオファー → 投資家が訴訟リスク引受
ワケガイ（共有持分・空き家）	単独買取 320万 → 投資家転売 380万 = 18%粗利

## 本サービスがこのケースで提供する計算結果

本レポートは入力前提値に基づく計算結果の表示です。推奨・助言・鑑定・媒介・代理を行うものではなく、最終判断は弁護士・司法書士・不動産鑑定士の確認下でユーザー自身が行うものとします。

## 計算機としての出力（表）

項目	計算結果
共有持分1/3 持分相当の完全所有価値	1,066.7万円
ルートA: 持分単独売却（業者買取）期待値	304万円
ルートB: 共有物分割訴訟→全部売却 期待値	335.5万円
ルートC: 限定価格売却（兄弟内）期待値	162万円
最大期待値ルート	<b>共有物分割訴訟→全部売却</b>
売出価格 800万円 vs 天井 560万円	<b>天井超過 240万円</b>

→ 売主が560万円まで値下げに応じる場合は、訴訟ルート前提で天井到達。応じない場合は購入見送りが計算上の整合解。

## エンジン側の今後の拡張方針（Phase B-4）

現状、共有持分ケースは `models/property.py` に専用フィールドがなく、本walkthroughは手計算ベース。Phase B-4 で以下を追加予定:

- `models/coownership.py`: `CoownershipContext`（共有者数・持分・行方不明者・関係性）
- `scoring/coownership.py`: 3ルート期待値計算（単独売却・分割訴訟・限定価格）
- `RouteRecommendation` に `coownership_partition_suit` ルートを追加
- パイプラインに統合 → `input.json` で `coownership_context` を渡せば自動計算

これにより、本ケースがエンジンの自動計算対象になり、`walkthrough.md`の手計算は不要になる。