

6月



サンセイランディック関西便り

① サンセイニュース

今回は弊社もここ最近相談や取り扱うケースが増えてきている共有持分についてお話しします。「共有」という言葉は誰も聞いた事はあると思います。共有とは、物を複数の人が共同で所有する関係をいいます。物を共有した場合には、どのような問題・義務・権利が生じるかはあまり知られていない、若しくはあまり意識されていないと思います。特に不動産の共有関係は大変複雑であり、さまざまな問題が生じる可能性があります。不動産の共有には、各共有者が一つの共有物の全部を使用する(割合は関係ありません)ことが出来るため、共有者同士が互いの権利を主張し合う問題や、各共有者が権利行使に際して制限を受けたりする不都合が生じるなどのリスクがあるのです。

具体的な例としては、①共有物の変更・処分②共有物の管理③各自の共有持分処分④売却時の価格⑤権利関係の複雑化などが挙げられます。

①に関しては、共有者全員の同意や判断が必要である為、一人でも条件に同意しなければ行う事が出来なくなります。②に関しては、過半数の共有持分を有していない場合には原則、管理行為は行えません。ここで要注意なのは、2分の1の共有持分では過半数には当たらないということです。③に関しては、各自が有している共有持分は自由に譲渡できます。その為、いつの間にか全く関係が無い第三者との共有になっていたという事態が起こります。④に関しては、共有持分となっている不動産はなかなか買い手が付きません。理由は、運用の自由度が低く用途が限られてしまうからです。⑤に関しては、相続です。共有者の一人に相続が発生すれば共有者が増える可能性があり、適切な管理が困難になったり收拾がつきにくくなったりする危険性があります。

この様に、不動産の「共有」は非常に複雑であり制限を伴います。その為、冒頭にもお伝えしましたが、弊社にも最近「底地・居付き」の案件相談に加え、共有持分の権利についての案件相談が増えてきております。弊社自体、共有持分の取り扱い実績は「底地・居付き」に比べてもまだまだ少ないですし、また不動産の事ですので全てが直ぐに解決出来る事は難しいと思います。しかし、解決方法はいくつかあると思われまのでご相談がございましたら、関西支店の営業マンにご一報下さい。お待ちしております。

② 社員のつぶやき

今年もあっという間に半年が過ぎました。コロナによる緊急事態宣言は解除されましたが、今でも世の中はコロナ感染による影響はまだまだ残り、本当に厳しい日々が続いています。私の息子もようやく今月から幼稚園が再開しました。何事もない平凡な日常生活を送る事が出来る日々の大事さがとても有難い事だと感じています。そんな生活を送るには、体が健康で無ければなりませんよね。私自身も今年本厄の年でもありますし、まだまだコロナ対策もしっかり意識しなければならない為、今まで以上に健康には注意しています。一番心掛けているのは、「早寝早起」です。夜22時には夢の中、朝5時には起床を心掛けています。休みの日も普段と変わらず同じ時間に早寝早起をすることにしています。この時期は、朝5時には日の出になっている為、天気の良い日は、朝少し歩いてもいます。家が市場の近くにある為、その市場に隣接している野田南緑道と言われる緑道を歩き、市場で働く人達や、色々な県から来るトラックを見ながら歩くというのも中々、良いものです。早起きに加え朝ウォーキングをしている為か、お腹が減り朝食も今までより美味しく頂いております。でもお米の量も増えた気が……。糖質の取り過ぎは注意ですね。いつまでこの「早寝早起」生活が継続出来るか分かりませんが、折角ですので一日でも長く続けたいと思います。また今月、1年に1回行う健康診断の月でもありますので、少しでもこの生活成果が数値に出る事を期待したいと思います。

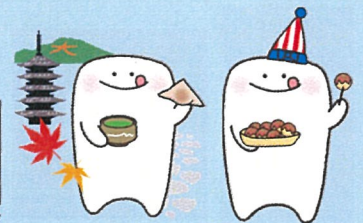
支店長：近藤



底地・居付きの情報をお寄せください!!



株式会社サンセイランディック



関西支店

〒541-0046 大阪市中央区平野町3-6-1
あいおいニッセイ同和損保御堂筋ビル3階
TEL : 06-4706-0040 (代表) FAX : 06-4706-0045

京都支店

〒604-8152 京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町659番地
烏丸中央ビル5階
TEL : 075-241-0188 (代表) FAX : 075-241-0199