



東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイメナー833号室 (〒151-0053)
Tel 03-6240-2300 Fax 03-6240-2301
E-mail : info@asset-adv.co.jp
ホームページ : http://www.asset-adv.co.jp/



AA通信

2010年(平成22年)7月1日 第21号

アセットアドバイザー 検索

おかげ様で、株式会社アセット・アドバイザーは設立から5年目を迎えることが出来ました。これもひとえに、皆様方のご厚情の賜物であると、心より御礼申し上げます。ありがとうございます。初心に戻り、これからも、お客様の「不動産」と「相続」の問題解決に、全力を尽くして参りたいと思います。今後につきましても、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

通信ピックアップ

～ 不動産の共有は極力避ける ～

最近、不動産の共有名義に伴うトラブルの相談が多くなりました。

共有状態の解消方法(共有物の分割)について、一年前のAA通信(第15号)に掲載をしました。不動産でも動産でも、各共有者はいつでも共有物の分割を他の共有者に請求する事が出来ます。その方法には、共有物(現物)を分割して各々の単独所有とする「現物分割」、共有者の一人が単独所有して、他の共有者に対しては金銭等によって賠償する「価格賠償」、共有物を売却して得た代金を分割する「代金分割」の3つの方法があるとされています。当事者間で分割しない旨を定める事(5年以内、更新可)も出来ます。また、当事者間で分割合意が得られない場合は、裁判所にその分割を請求する事も出来ます。これらが法律です。

このため相続手続きでは、税理士から相続税の納税に対する説明を受け、納税を優先するあまり、不動産の分割協議については、「とりあえず共有にしておけば、後で分ける事ができる。」との解釈から、安易に先送りし共有名義で相続してしまう例をよく目にします。では、不動産の共有では実務的にどんな点が問題なんでしょうか？

先ず、売る、貸す、建てる、建替える、修繕する、等の不動産に対する全て行為は「常に他の共有者と話し合い、相手との合意が必要。」となります。具体的な行為が切羽詰まった時期に、当事者間の意見の違いが表面化して、急速に関係が悪化することが多々あるのです。代金分割の例では「一緒に売却して、持分割合で按分すればよい。」一言にすれば容易いと思える行為ですが、「相手

の価格が正しいのか？」と不安な時に、第三者の無責任な意見等が加わると、迷い疑い意思決定迄に大変骨が折れます。また、現物分割の例でも「土地を持分割合で面積毎に分筆して、各々所有すればよい。」という行為でも、土地を南北に分割し各々が建物を建てる場合、北側には南側建物の日陰があるので、双方が南側を希望、纏まらない事例もあるのです。

極端な例えのようですが、ものの価値はそれを見る人によって千差万別であり、常に合意することは不可能です。当事者の関係が悪く更に先送りすれば、次の世代では連絡さえ難しくなってしまいます。

したがって、当事者が元気で話し合える時に協議し、共有を避けるアドバイスをしています。不動産は病気に似て、痛みが伴わない時は放置されがちです。早期に問題を発見し対処すれば、体力的にも金銭的にも負担が少ないものです。

季節のコラム

～ 箱根登山鉄道に乗り、あじさいを観てきました。 ～

出張研修で箱根に行くことがあり、久しぶりに箱根登山鉄道に乗りました。箱根登山鉄道は、ご存知の通り、箱根の急勾配を、ゆっくりと力強く登っていく登山電車です。日本一、世界二位の急勾配を誇る最大勾配(1000分の80勾配=1m走る間に、80mmの高さを登る。)では、電車の最先端と最後尾の勾配差が、2両編成(約30m)で、なんと2.4mもあるそうです。今の季節はあじさいが咲き、鉄道側もあじさい列車を走らせ、沿線のあじさいをライトアップするなど、季節感あふれる時期です。当日の天気は、曇りに時折雨が混じる悪天候でしたが、あじさいを際立たせて鑑賞するには、良い天気だったかもしれません。ただし、行ったのが6月20日ということもあって、あじさいも箱根湯本の周辺は綺麗に咲いていましたが、スイッチバック(鉄道が急勾配を登る為に、前後進行方向を切り替えながら上る方法で、箱根登山鉄道では3ヶ所ある。)駅である、大平台駅辺りから上では、まだまだこれからが見頃という感じでした。強羅に到着後は、有名な田むら銀かつ亭の豆腐かつ煮定食を食べ、お土産にかつサンドを買って帰り、短時間でも登山鉄道の旅を満喫しました。このAA通信が皆様のお手元に届く頃は、強羅などでも満開で見頃かと思いますので、箱根へ行かれてみては如何でしょうか。

お知らせ

～ 事務所を移転しました。 ～

事務所移転とは言いますが、同じ建物の中で「部屋の移動」のみ、865号室から「833号室」への移動です。電話・FAX・mail等に変更はありません。お手数ですが、登録情報の変更をして戴ければ幸いです。おかげ様で、ほんの僅かですが部屋が広がり、ご来社戴ける方の相談・打合空間と、事務をする者の空間が増えた次第です。都営大江戸線の新宿駅から2分、他の新宿駅や、代々木駅等からも近い場所です。お近くにお越しの際は、ぜひお立ち寄り下さい。(恐縮ですが、お電話で在室をご確認下さい。)



お知らせ

(株)アセット・アドバイザーでは、「毎月第三土曜日に無料相談会」を開催しています。「土地建物」や「相続対策」でお困りの方、是非、ご活用下さい。次回は7月17日。時間は午前10時から午後4時まで、ご予約のうえお越し下さい。