

# 不動産の共有所有はトラブルの元

# R.F.C

リスク・カウンセラー & ファイナンシャル・カウンセラー

# Information Report

2004.06.18 Vol.2004-06

私たちが不動産を所有する動機にはいくつかあります。

①自分たちが住居することを目的として新規に不動産を購入し所有権者になる場合

②相続の発生により、祖父母や両親などの親族から自分が新たな所有権者になる場合

③不動産収入を目的として事業用不動産を取得する目的で所有権者になる場合

不動産取得がどのような経緯で取得したかの問題よりも、その不動産の所有権者が単独名義人となっているのか、或いは他にも共有名義人がいるのかによって後になって問題になる場合があるのです。

一般的には、不動産を個人又は法人が単独の名義で所有権を取得するのですが、リスク・カウンセラーに寄せられる相談の中でなかなか解決が難しいのが不動産の共有問題なのです。

当初の相談は、経営上の経済的な問題であったり、家族間、親族間の諍いや経済問題だったのが、よくよく聴いてみると不動産の処分について所有者が共有であったために問題解決が頓挫してしまっている例が多く見受けられるのです。

これから不動産を所有する際には共有名義で所有することはできるだけ避け、単独名義で所有することをおすすめしたい。何

【チョット歳時記】

車で郊外へ出たとき黄金色に輝く麦畑を見つけた。手紙に「拝啓、麦秋の候：」と書くそんな景観だ。黄金の穂先の針のような髭が初夏の空にツンと伸びていた。

つい30年ぐらいい前は都内のあちこちで麦畑を見たものだ。小学校の帰りに畑中の近道を抜けるとき、麦畑から一握りの麦の穂を掌で揉んで殻から出た麦粒を口に放り込む。友達とおしゃべりしながらクチャクチャと噛んでいると家にたどり着く頃にはガムになっているのだ。口の中でさらさらした中にわずかに粘りを感じる素朴な感触と味覚であったよな気がする。

(細野)

母の十二回忌の法要があった。母達がそうしていたように、数十年もお世話になっていた花屋さんの座敷を借りてお弁当をとり、久しぶりに親戚が集まり歓談した。ところが、翌々日の昼に親戚から電話が入り家族が腹痛を訴え、酷い症状の甥が入院して点滴をしているというのだ。茨城や練馬の弟たちも下痢や腹痛で苦しんで、病院に行っている者もいるようだ。

事態はかなり深刻だと察知した。なぜなら、食事をした30人のうち半数以上の者が似たような症状を訴えているからだ。

お世話になった花屋に電話して仕出し屋弁当屋に確認してもらったが他に事故はないという。弁当屋に直接電話を掛けてみた。うちの弁当に原因があるならその日の夕方か翌日には症状が出るはずだから、下痢は外の食事が風邪ではないかと、まじめに対応しようと思わない。

## 食中毒事件で体験した 初動対応の大切さ

場所を提供してくれた花屋さんは瞬時に察知して弁当屋と連絡を取っているのに、肝心な弁当屋は認めてしまわずに営業停止になることを恐れているような口調で、なかなか動こうとはしない。後日談で「申し訳ありません」の言葉を言ってくれることになると言うていたが、結局保健所が入り、ノロウイルスが原因だと分かった。営業停止になった。場所を提供してくれた花屋さんにはかえって迷惑を掛けましたことが申し訳ないと思ってしまうが、事故が起きたときの初動対応はいかに大切かと実感した事件でした。

らかの理由により不動産を共有名義で所有して場合でも、できることなら早いうちに単独名義に切り替えられるようにすることが望ましいと考えられます。

以下、いくつかの事例紹介を参考にしてください。提言理由をご理解いただければ幸いです。

◆父の死亡によりその妻と子供二人がマンション2室を相続。建物建築時から1、2階を内階段で行き来できるように改造してあった。1階には長男が住み、2階に妻と長女が住んでいた。長女と妻は郊外へ引っ越したいと考えていた。長男には借金の返済が滞り自宅に差押えると裁判所から通知が届く。金額を確かめると長男が住んでいる1階を売却すれば返済しても手元には半分くらい現金が残る。そこで1階を売却ことにした。しかし、問題が起きた。1、2階が内階段のため登記簿では一筆の扱いで区分所有できないのだ。

これでは売却ができない。そこで建築会社に依頼し、1階と2階の間に鉄筋を入れ強固な床を作り区分所有ができるようにし、1階は長男が、2階は長女が所有者として登記変更ができた。長男の債権者と話し合っ、抵当権を1階部分にのみ設定とし2階部分は抹消してもらうことができた。長女は所有する2階部分を賃貸で貸すこととし、1階部分は売却してどうにか借金を返済することができたのだ。

## 時の経過によって その人の経済背景が変わる

◆結婚5年目の夫婦。夫が相続により所有していた土地の上に家を建てようと言うことになった。しかし夫の収入だけでは建築費の借入ができない。妻は実家からの支援と自分の預金を足して補填することにした。実家からの支援があったのだから、と、建物の所有権を共有名義にした。ところが、ローンの返済が始まってしばらくして分かったのだが夫の賭け事がエスカレートし、いつの間にか500万円の超える借金ができてしまった。何度も止めて欲しいと話し合った。が、しかし、妻はついに離婚を決意した。

家を出たい。だが預金は家の建築資金に出してしまっ手元にはお金がない。家を売るしか方法はないのか。途方に暮れた。

◆父が亡くなった。父は子供達が財産分与で諍いを起こさないようにと遺言書を残してきた。5人の子供達誰一人として遺言書に異議をとなす者はなく、土地や建物をそれぞれが相続しその所有者となった。兄弟はいつまでも仲良く、協力し合っ欲しいという父の想いがあったのだと子供達は理解した。不動産のうち自宅は長男に、残る事業用の不動産は4人がそれぞれ関わ



り合うように共有になっていた。簡単に処分できないように考えたのだろうか。それから25年経過した。それぞれの兄弟姉妹は、嫁いだり、サラリーマンになったり、事業を始める者も出てきたのだ。事業が順調に運んでいる者ばかりではない。長引く不況に耐えてきたが、いまは運転資金が欲しい。相続した資産があるのにお金が足りない。

共有所有者の兄弟に相談し、不動産を担保に入れることをどうしても承諾して欲しい。不動産を担保にして借り入れするか、売却して現金化するにも兄弟の話し合いが纏まらないと…。兄弟の仲は何となくすりいかなくなる。

まだまだ事例は数え切れないほどある。不動産を共有して起る問題は暗い。ある時は不信感が生じ、ある時は問題の解決まで思い悩む時間がかかり、ある時は人を憎んだりする事象にまで発展することがあるので、不動産を共有で所有する時には、よほどの覚悟が必要であると考えられます。

## あっという間に過ぎた15年・・・

リスク・カウンセラーの仕事に就いてからいつの間にか15年が過ぎました。……と言うよりも、親戚とのトラブルで悩んでいる！会社が潰れてしまう！困った！どうしよう！何とかならないか？などと相談を持ち込まれて、解決しているうちに100件を超える相談を受けていていつの間にか15年の歳月が経っていたというところです。

数年前から、ビジネス会計人クラブ(BAC)の島田事務局長から「もっと積極的に仕事として取り組んで、困った人達が元気を取り戻せるように活動しないか……」と、何度もお誘いがありましたが、その都度お断りし続けてきました。

しかし、私の考えているリスク・カウンセラーという仕事は、自分が積極的に活動し、わざわざ仕事として掘り起こすようなことはすべきではないと考えてきました。

島田事務局長は、そんな風に突っ張っていた私に「経営に行き詰まって苦しんでいる人には、問題を受け止めて親身になって話を聴いてくれる人が必要なんだ。」「行き詰まったときの不安な気持ちを受け止めて支えてくれる人が必要なんだ。」「救ってくれる人が何処にいるかが分からなくて迷走している人が沢山いるんだ。」と繰り返し説得されましたが、。

## 神様は困った人の姿になって目の前に現れる？

ある時、大きな転機がやってきました。

不良債権処理の影響で経済的に行き詰まり倒産する中小企業経営者の自殺、企業のリストラで経済が破綻した中高年者の自殺。それらの中高年者の自殺者数が交通事故で死亡する人の2倍を超えているという事実を知ったときに、何で死んじゃうの……死ななくてもいいのに……と、自分が社会の役に立っていないという非力さに後悔をしました。そして同じ頃『神様は困った人の姿になって目の前に現れる』という言葉と出会ったのです。その時は、全身に稲妻が走るような衝撃的な感情が沸き上がりました。

それと言うのも……実は私自身が18年前に従業員150人、年商28億円の会社を七転八倒の末、倒産させていたからなのです。

18前の出来事が走馬燈のように目に浮かんできました。毎日、頭の中は資金繰りのことであっぴいになっているのに、工場では不良品が続出。営業部の売上高はギリ貧で一向に目標を達成できない状況が続いていました。

## リスク・カウンセラー奮闘記

何とかしなければ……と昼は資金繰りに東奔西走。昼は出ずっぱり状態。

夜になると会社に帰って借入をするための資料づくりにひたすら時間を費やしている有様でした。事務所に掛かってくる電話に出るのも嫌なんですから……。ベルの音にドキドキしたりして……。だから、用があるときは自分から電話を掛けるのです。

社長は夜しかいないからと、社長のいる夜の8時過ぎを狙って仕入先の担当者が様子を見にやってくる。終いには、会社に戻るのも嫌になり、帰っていることを外部から悟られないように部屋を真っ暗にしてスタンドの明かりで仕事をしていたこともありました。

更には、家に帰ることさえも嫌になるのです。会社のことをいろいろと聞かれても答えるのが嫌になるのです。家族が寝静まった頃にそっと寝床に潜り込み、早朝に家を出ていました。

## 救われた体験者だから出来ることが……

そんな不安定な心理状態で思考状態がパニックだったときの私の前にKさんという救世主が現れたのです。

このまま経営を続けることの無意味さ、会社を整理して再出発する考え方、Xデーまでの流れと顛末、決断と勇気を与えてくれた人です。まさに転機となってくれた大恩人です。

こうして現在の自分があるのは、一番辛かったとき真っ暗闇の中に一人佇む自分に対してしっかり見守ってくれた人がいてくれたからこそなのです。

自ら体験した者だけが知っている思い入れと現実の心の葛藤。その眼で見えてきた出来事や、耳に入ってくる風評やうわさ話。心の中でザワザワと騒ぐ絶叫したくなるような言い知れぬ不安感。

そんな苦しみの渦の中から、どのように乗り越えてきたのかを思い起こすと、目の前に現れた困っている人から目を逸らすことはできないのです。

困っている人が現れたとき、その人の過去を批判したりせず全てを受け入れ、共感し、本音の自分で対応するように心がけています。

そんな時、自分が辛くなることがしばしばあります。自分の過去を思い出すからなのでしょう。クライアントと一緒に泣きたくなることもあります。

リスク・カウンセラーは、切羽詰まった限られた時間の中で対応せざるを得ないので、ヘトヘトに疲れることが多々ありますが、自分自身の体験を伝える使命を課さなければいけないと感じています。

また、そうすることによって、自分自身が生かされていることを体感しているからなのかも知れません。感謝。(細野)

ドクダミの花も近くで観ると可憐な花弁ですね。



板橋区・愛誠病院の入り口に咲く紫陽花の花が満開です。



街へ出かけたときカメラ付き携帯電話で撮ってみました。これなら……いくらとっても花泥棒にならないでしょう。

### 【ホロニック】

(英: Holonic) 全体(ホロス)と個(オン)の合成語。すなわち組織と個人が有機的に結びつき全体も個人も生かすような形態を言う。生物は個々の組織が自主的に活動すると同時に独自の機能を発揮する一方でそうした個が調和して全体を構成する(小学館「カタカナ語の事典」より)

## R.F.C Information Report

第006号 2004.06.18 Vol.2004-06

発行者 株式会社ホロニクス総研

責任者 細野孟士 DZC05310@nifty.com

http://homepage1.nifty.com/holonics

〒113-0033 東京都文京区本郷1-35-12 かねだビル7階

Phone (03)5684-0021 Fax. (03)5684-0031