

◇【重要】警視庁からの要請について

不正に入手したクレジットカード情報を用いてインターネット上で商品を購入し、その商品を空き部屋に発送させ、受取名義人に成りすまして商品を騙し取る事件が発生しました。この事件の捜査の過程において、不動産業者に勤める社員が空き部屋の所在地及び名称、合鍵の保管場所や暗証番号等の情報を犯人グループに提供していたことが判明しました。

このように空き部屋情報が犯罪に利用されないようにするため、下記について警視庁より要請がなされましたのでご協力願います。

- 1 空き部屋情報が犯罪者に利用されないように、社内における空き家情報の閲覧や内覧等で使用する合鍵の使用・保管等について、今まで以上の管理の徹底をお願いします。
- 2 新規に従業員やアルバイト等を採用する場合には、その採用条件や権限付与条件等を厳格にするほか、従業員等の社員教育をお願いします。

◇企業の首都圏転入 最多

帝国データバンクの調査によると、地方から首都圏へ企業の転入が加速している。2015年に1都3県へ本社機能を移した企業数は14年比13%増の335件と過去最多となった。また都内転入で限っても641件と、転出の639件を初めて上回った。従来は比較的地価の安い神奈川、埼玉、千葉に本社を移す企業も多かったが、地方の人口減で市場が縮小し、労働力の確保や商機を求め近隣3県や全国からの転入が増えている。16年もこの傾向が続く。政府は地方創生で本社の地方移転を推進するが、東京一極集中に歯止めはかかっていない。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 66)

[相談者] 共有である土地の売却依頼を受けた業者

[内容] 複数で共有する土地の売却依頼を受けたが、依頼者以外は売却に反対している。

[考え方] 共有物の持分権の譲渡は自由だが、形状変更や持分売却等の共有物の変更は他の共有者の同意が必要(民法251条・共有物の変更)で、共有者全員を当事者とする取引が望ましい。

同意が得られない場合は、分割して売却することを検討する。ただし、共有物を分割しない旨の契約(5年を超えない期間の契約・更新可)がある場合は分割できない(同法256条・共有物の分割請求)。

分割方法は、①現物分割(分量的に分割)、②代金分割(売却代金を分割)、③価格

賠償(一人が所有権を取得して他の共有者に金銭を支払う)の3方法とされ、合意があればその方法によるが、協議が整わないときは裁判を提起して分割を定める(同法258条・裁判による共有物の分割)。

裁判による分割の原則は現物分割だが、土地の上に建物が存する等で現物分割ができないときや分割により著しくその価値が減るようなときは、裁判所は競売に付して代金分割を命じる(同法258条2項)。

共有者の持分にある抵当権等の担保権は、分割後には、各々の取得部分の全てに設定されている状態となるので、担保権者の利益保護のための担保権者の承諾を得て、担保が不要な部分の担保権を抹消し、担保債務者が取得した部分に集中させる必要がある。

分割が裁判に依らざるを得ないと判断される場合は、売却依頼受託の是非を検討する。

◇TRA不動産相談室のご案内

当会は、不動産取引に精通した弁護士及び経験豊富な相談員による不動産取引相談、税理士による不動産税務相談を下記のとおり実施しています。会員の方は無料でご利用できますので是非ご活用下さい。

★相談日時

1 不動産取引に関する電話相談

毎週月曜日と水曜日と金曜日 午後1時から午後4時  
 相談対応は経験豊富な相談員が電話にて行います。

2 不動産取引に関する法律相談(面談)

毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時  
 相談対応は弁護士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

3 不動産取引に関する税務相談(面談)

原則第2・4木曜日 午後1時から午後4時  
 相談対応は税理士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

★TRA不動産相談室

所在地 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

TEL 03(5338)0370 (相談室専用電話)

FAX 03(5338)0371

10月の日程

日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3 電話	4 法律	5 電話	6 法律	7 電話	8
9	10 体育の日	11 法律	12 電話	13 法律 税務	14 電話	15
16	17 電話	18 法律	19 電話	20 法律	21 電話	22
23/30	24/31 電話	25 法律	26 電話	27 法律 税務	28 電話	29