

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第13回

共有ビルにおける
問題点・課題と解決方法

共有には2パターンある

ビルの共有には、共同事業によるものと相続によるものの2パターンがあります。主に都市部でスケールメリットを出すた

私は事務所・店舗ビルの管理・運営に長く関わってきました。その経験から、ビルを所有する人に最初に伝えたいことは「所有するビルが共有状態であるならば、一刻も早くその状態を解消すべき」ということです。

問題起きやすい相続による共有

共同事業として建築し管理・運営されているビルは、もともと共同事業・共同経営を行う前提で造られています。そのため、通常の管理・運営に関しては、比較的問題が起きづらいと思います。

一方で、相続により共有になつてしまったビルは、そもそも共同事業を行うつもりではなかった人たちが、共同経営をしななくてはならない立場に置かれてしまった状態です。これは、やはり問題が起きやすくなります。相続により共有となったビル

相続によるビル共有で
「経営の失敗」となった事例

【例1】

父親が自分の店舗を経営していた場所に、元の事業を辞めて、事務所・店舗ビルを建築。ビルオーナーとなった。その後父親が他界し、娘2人がビルを相続。ビル管理会社を入れて、それぞれの夫がフォローして運営を続けていた。ところが娘の一人が病気がちになったことからビルの稼働率が下がり気味に。共有での運営に不安を感じ、共同で売却することとなった。



【例2】

父親が自宅兼店舗・事務所ビルを建てたが、他界後に相続がうまくまとまらないまま、二次相続が発生した。相続人となった兄弟・親類間の仲が悪く、裁判所で遺産分割調停が続いている。そのためビルのメンテナンスがほとんどできていない。

の問題点・課題としては、

● 運営に関わる意思決定に時間がかかる（相続人が自分の仕事を持っていてビル運営に時間がないのか、事情に疎くどうしていいのかわからないなど）

● 二次相続などが起こると、共有者同士の関係が疎遠になり、共有者間で連絡がつかないこともある

● 共有者同士の仲が悪く、意思決定できない

などが挙げられるでしょう。ビルの運営に関してスムーズな意思決定や適切な判断ができないことは、イコール「経営の

失敗」にほかなりません。その結果、テナントに迷惑がかかり稼働率が低下する可能性が高くなります。

話し合いできる場合の方法

共有者間の関係性が良く、話し合いができる場合には、よりスムーズな解決方法を取ることができます。

■現物分割

土地であれば測量して分筆し、共有者それぞれが単独所有することも、条件が整えば可能です。しかし、ビルの建物を物理的に分割するのは現実的ではありません。