



## 不動産あれこれ掲示板

### 高齢者のマイホーム売却戦略

高齢者がマイホームを売却する際には、家族の意向や資産状況、次の住まいなどを考慮し、戦略的に計画します。

#### 1. 売却の目的を明確にする

「施設入居資金の確保」「相続対策」「住環境の見直し」など、目指すゴールによって戦略も変わります。

#### 2. 相続を視野に入れる

マイホーム売却は相続対策にもつな

がります。例えば、売却資金を元手に資産運用を行う、または子や孫への資産贈与を視野に入れるといったプランも考慮すると良いでしょう。

#### 3. 売却前のリフォームを検討する

築年数が経過しているケースが多いため、設備の老朽化やデザインの古さがネックになることがあります。必要に応じてリフォームや修繕を行い、価値を向上させておくことも有効です。

### 教えて！ふくろう博士さん！不動産売却相談室



不動産のふくろう博士

#### Q. 不動産の売却には「契約不適合責任」がありますが、法人間の取引の場合はどうなりますか？

法人間の取引の場合でも、売主側と買主側の双方の合意が得られれば契約不適合責任を免除する特約が有効になります。負担する期間を1か月にすることも可能です。特約がない場合は、商法526条が適用になり、買主は、その売買の目的物を受領したときは、遅滞なくその物を検査しなければならないとされています。

### 当社のご紹介

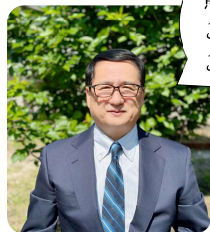


熊本の不動産のご相談はお任せください  
**(株)西日本ハウジング**

- ◆住所: 熊本市中央区黒髪 3-11-26
- ◆TEL: 096-343-1515
- ◆FAX: 096-343-1550
- ◆URL: <https://kurokami.info>

◆営業時間: 9:00~18:00(水曜定休日)

済々夔高校前バス停 徒歩2分です。お気軽にお立ち寄りください。



代表取締役 福岡範之

熊本市の不動産のことはぜひ当社へご相談下さい

# 西日本ハウジングジャーナル

2024年12月号



## 今月のピックアップテーマ



### 不動産の共有は トラブルの元になる？

#### ◆不動産共有の主な理由は相続から

不動産が共有になる主な理由は「相続」からが多いと言われています。平等に分割するのが難しい資産のひとつなので、とりあえず「共有」にしておこうと考えるケースが多いからです。毎月一定の収入を見込むことができるアパートなどの収益不動産や、価値の高い不動産などは特に共有になりやすくなります。広い土地などもそうですね。まずは共同で所有しておいて、活用方法や分割方法など、後で使い方を考えればよいと思うからではないでしょうか。仮に共有を避けようと思っても分筆などを面倒に感じる方もいると思います。

「共有」とは、ひとつの土地や建物に複数の所有者がいる状態のことを言いますが、所有者のお互いの権利関係が分かれているわけではなく、あくまでもひとつの不動産に対して共有者全員が所有権を持っていることになります。一見、共有で相続することは問題ないように思えますが、予期せぬトラブルに発展する可能性もあります。

#### ◆共有不動産で起こるトラブルとリスク

共有者全員の関係性が良好な場合は問題が起こることも少ないかもしれませんが、お金などの事情が絡んでくると、たとえ親族間でも関係性が悪化することもあります。関係が悪化してコミュニケーションが取れなくなると、修繕や増改築もできなくなり、不動産の価値が下がっていくリスクがあります。そのような状態に嫌気をさして自分の持ち分だけ売却しようと思っても、売却先は限られ、通常の市場価格より数十パーセントも割安になることも覚悟しなければいけません。トラブルになると経済的な負担も、心理的な負担も大きくなっていきます。

そもそも、民法ではひとつの不動産は誰かが単独で所有することを前提としており、共有というのは、あくまでも一時的な扱いと考えています。トラブルの起きやすい共有を解消していくための法改正などの動きも進んでいます。



# ゆったりぽん!<sup>033</sup>

作者 ようみん



## 12 December 定休日です

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

2025年

## 1 January 新年賀

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

## 2 February

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	



## 合言葉は「マッチ一本火事のもと」

### 江戸から始まる町人の「夜回り」

江戸時代の町人による夜回りは、火災防止や治安維持のために行われていました。特に冬の乾燥した時期には火事が多発したため、夜回りは重要な役割を果たしていました。

### その起源と背景

夜回りが始まったのは、江戸時代の初期です。1648年の町触れで、町役人による見回りが記されています。1718年には、8代将軍徳川吉宗の治世に町火消が発足し、町人による消火活動が本格化しました。

### 夜回りの内容

夜回りでは、「火の用心、マッチ一本火事のもと」という掛声で拍子木を打ちながら町内を巡回しました。

### 現代の夜回り

現在でも、年末になると地域の消防団や町会が「火の用心」を呼びかける夜回りを行っています。この伝統は、地域の防災意識を高めるとともに、住民交流の場にもなっています。今年の年末も夜回りに気づいたら、その澄んだ拍子木の音に風情を感じてみてはいかがでしょうか？



## 意外に当たるぞ！今月の不動産占い



- マンション売却を考えている方には、最高のタイミングが到来。
- 賃貸住宅の3階に住んでいる方は、強い運気が巡ってくる。
- 投資物件の売却には、最高のタイミングが到来。
- リフォームの際はリビングを見直す運気が舞い込んでくる。
- 戸建てマイホームの売却ならば、最高のタイミングが到来。
- マイホームを購入するならば、南南西にベストな物件あり。
- 待ち人来る。不動産売却では、人の良い買主が現れる可能性大。
- マイホームを購入したい方は、土地探しから始めるのが吉。
- 玄関をいつも奇麗にしておけば、年末年始の運気を逃さない。
- 不動産投資を考えている方は、優良物件に出会う可能性高し。
- 空き家を保有されている方は、売却することで幸運巡ってくる。
- 冬晴れの日は、窓を開けて空気を入れ替えれば、運気舞い込む。