

相続対策は健康診断から

不動産所有者の悩みは右図のように多岐です。

これらの問題のほとんどは直ちに解決できる事は少なく、場合によって裁判等になれば費用と時間を必要とするケースもあります。

不動産の諸問題は、生活習慣病に置き換えると分かりやすいと思います。

これらの病気はそのほとんどが健康診断によって分かるケースが多いと思いますが、特に糖尿病は適切な管理をしなかった事で、手足の切断、失明、透析

という事態になったりします。糖尿病専門医「幸病院副院長」沢先生によりますと、患者数は820万人、予備軍は1,400万人居るそうで、患者さんの中でも適切な指導・管理をしていない方が200万人、600万人が何もしていないとの事。

不動産所有者の方のほとんどが何となく心配だ、何かしなくてはならないけれど、どこに相談すればいいのか、何から始めたらいいのか分からない、結局何もしていない。病状が顕著化しないときちゃんと治療しない糖尿病患者さんと同じではないでしょうか。

例えば、所有の土地を高く売りたいと誰しも思うわけですが、地形、間口、駅からの距離、前面道路状況により同じ30坪でも1,000万円の土地もあれば、6,000万円の土地もあります。しかし、地境の争いがあり境界確定ができなければどんな希少性のある土地でも、買い手はつきません。ましてや貸地などは、所有権価格が坪100万円でも底地価格は最高40~50万円、緊急処分なら10万円です。(相続税評価は住宅地なら路線価の4割です。)

アパート、マンションも満室でメンテナンスができており、改修履歴もあり入居者の質も高く家賃滞納者もいなければもちろん高く売ることができますが、老朽化し入居率も悪く家賃滞納者もいるとなれば、土地値段からリスク分及び建物解体費まで数百万円も差し引かれる事になります。また、相続などで安易に共有名義にしてある不動産ですと、兄弟姉妹に経済的価値観の違いや、経済状況の相違によって大きく考えが違い、意見統一が図れず、売却時期を逸してしまったり、最悪は身内間での裁判になるのです。利用計画もないままにとりあえず駐車場にされている土地は固定資産税も高く、うっかりしていると駐車代より固定資産税が持ち出しになっていることもあり、貸地の地代でも同じ事が生じているケースも多いのです。

所有不動産の健康診断をせずにいると、気がつくと、余分な脂肪(不良資産)がついたり、血(お金)のめぐりが悪く血管が詰まったり、高血圧(地境・滞納等のハイリスク)になっていたりして結果として、何かあったとき(症状が現れたとき)には優良資産から手放さなければならなくなってしまうのです。

計画的に低利用地の活用を図ったり、不良資産から売却をして優良資産に組み替える等の対応・対策をしていかなければなりません。まさしく、生活習慣病の治療と同じく健康になるためには、時間と適切な指導、強い意志がなくてはなりません。

相続対策の「もめないで分ける」、「きちんと納税できる資金の準備をする」、そして「節税する」を実行していくのにはまず、被相続人が健康であって、時間をかけて資産状態を安心・安全・良好・高価値のものにしていくことが大切なのです。

