

## 腹八分目

先日、不特定多数の税務相談会においてご相談に来られた方（仮にAさんとします）がおられました。聞くと、Aさんには同居の母親が居て、4人兄弟の長男です。数年前に父親が亡くなり、父が生前に相続税対策として所有の駐車場に、銀行から借入をして賃貸マンションを建てたのですが、最近空室が増えたのと家賃の下落で借入金の返済が厳しくなっているそうです。父の遺産分割時には、住居は母親に、マンションの建物はAさんに、マンションの敷地はAさんと3人の兄弟の共有名義にしているので、最近3人の兄弟からは家賃収入の分配を要求されているのですが、そんな余裕はないのでどうしたらいいかとのことのご相談でした。

問題点を整理すると、①賃貸マンションの建築に関しての収支プランに無理がなかったのか、②駐車場の敷地いっぱい建築する必要があったのか、③相続の際マンションの敷地を兄弟の共有名義にしたこと、などです。しかし、これらは事前に検討すべき事項で今となっては・・・。

賃貸マンションの収入は立地条件と建物の構造などによってほぼ上限は決まってしまうので、空室をいかに減少させるかしか打つ手はありません。一方、マンションを売却すると、取得時より相当低い金額となり、売却資金の手取り額ではとても銀行借入金を返済できそうにありません。あと考えられるのは住居の売却ですが、住宅の売却の場合は税制上の特例があり、売却に伴う税金が優遇されていますので、売却に伴う手取が多くなります。しかし、住居を売却しても、借入金は完済出来ずに住む家がなくなってしまいますので、替わりの小さな家を新たに取得するか賃貸住宅に住むことになってしまいます。

バブル期に相続税対策として、空き地や駐車場などに賃貸マンションなどを建築した方の中にはこのような悩み、つまり収入減によって借入返済が厳しくなったとの悩みを抱えている方が多いと思います。敷地や担保の余裕があれば次の一手は打てるのですが、目一杯建ててしまうと元に戻すことは出来ずに、身動きとれなくなってしまいます。不動産賃貸の場合は事前に収支の上限はある程度予測できますので、あとは収支の悪化した場合の許容範囲をどれだけ大きくとれるかで成否が決まってきます。いかに無理のない収支プランか、例えば家賃収入が当初の20~30%減少しても収支が赤字にならないなど、ゆとりが重要になってきます。

よく、相続の遺産分割で不動産を兄弟で共有するのを見かけますが、これには問題があります。仲良く共有（例えば兄弟3人であれば1/3ずつ）というのは一見公平に思われますが、共有持分は不動産の利用や譲渡については他の共有者の同意が必要となるので、「自分のものであってそうでない」面もあります。また子供や孫の代へと代が変わると利害関係者が増加して関係が複雑になり、ますます不動産の利用や処分が制限され、値打ちが半減することになります。

Aさんの事例のように収入の分配をめぐる争いや、不動産の維持管理等の責任の所在もあいまいになってしまう恐れもあり、直ちに売却するのならともかく、ある意味共有にするというのは単に「問題を先送り」しているだけであります。実際に分けるのが難しい場合も多々ありますが、Aさんの場合、他の兄弟にはAさんが現金で分割して支払う「代償分割」による方法はとれなかったのか、今となっては他の兄弟から買い取るしか方法がありませんが、一度分割したものを移動する場合は相続時よりコストが増大してしまいます。

今回のAさんの事例に直面して、改めて、事前の緻密な分析や計画性と、目一杯でなく、ゆとりある対策が重要であることを感じました。なお、Aさんには今後出来る上記のようなことを申し上げ、お引取りいただきました。そういえば「腹八分目に医者いらず」ということわざがありますが、健康面だけでなく、経済面でもそれは当てはまるように思います。