

知っておきたい融資の注意ポイント

第18回

オーナーが亡くなったときに債務継承者が誰なのか 相続税の支払いは可能なのかという問題を想定

このコーナーでは、「住宅ローン診断士」という立場から、アパートローンに関連したテーマを中心に連載を展開しています。

「住宅ローン診断士」というのは、不動産ローンに関するコンサルや提案に携わる専門資格者のことをいいます。今回は、アパート経営を続けていく上で発生しうる「相続」に関して考えてみましょう。

収益物件であり、事業という側面もあるアパートに関するローンと、一般的な個人住宅のローンとは、扱いや目的の違いから異なる部分があるという点ですが、利用者の年齢に関する点も、その一つです。一般の個人住宅ローンにおいては、例外的なケースを除けば当然のことながら、ある程度の年齢制限が設定されています。金融機関によって多少の差はありますが、一般的には完済時の年齢が75〜80歳程度というケースが多くなっています。

一方、アパートローンの場合には、事業に対しての融資という部分のみならずチェックされるため、一般個人住宅のローンと比べてみると、返済期間が長く組まれるケー



相続



スが多くなっており、完済時のオーナーの年齢も、それほど問われないという特徴があります。つまり、たとえオーナーが替わったとしても、事業が継続されていくことを前提として、ローンの審査・判断も行われているわけです。ですから、事業継承、相続ということに関しては、あらかじめ対応をしておくことが大切となります。

さて、万が一オーナーが亡くなった時ですが、まず債務継承者は誰なのか、相続税の支払いは可能なのか、という問題が直ちに発生します。後々の面倒を防ぐためには、あらかじめ遺産分割協議書を作成しておくことが必要です。

相続にあたって、亡くなったオーナーに複数の継承者がある場合に多く見られるのが、物件を共有名義として引き継ぐケースです。相続時というのは往々にして状況が混乱していますから、とりあえず無難な選択として共有名義とするパターンです。しかし、共有名義は後々厄介な問題が発生してくることがあるのです。

まず配分にしても、継承者間での元のオーナーとの関わり具合などから、単純に均等な分割では納得できないとして、交渉がなかなかまとまらなくなるケースがあります。また当初は兄弟同士で円満に交渉できていたとしても、時を経てご本人が亡くなり配偶者などが継承すると、交流が途絶えてしまうようなことが多くなります。だんだんとそれぞれの思惑に食い違いが生じ、トラブルに発展するということもあるのです。たとえば一者が分割売却を希望したとしても、ほかの共有者の合意が得られないためにできない、というケースも出てきます。

こうした事態を避けるためには、なるべく早い時期に共有持分の処

理・整理を行っておくことが望ましいでしょう。たとえば協議により共有持分を継承者一人が買取って単有名義とし、他者は売却し現金化するという方法、また物件一切を売却し、その資金をもとに新たな融資を受けるなど、いろいろな方法が考えられます。状況によってはリフォームと同時にローンの見直し・借り換えを行うという展開の可能性も出てきますから、どのような方法が考えられるかは、専門家に相談してみるといいでしょう。

アパート経営には入居者の確保や建物メンテナンス、また入居者のトラブル解決といった、対応しなければならぬさまざまな問題があります。「相続」に関して、問題の一つとして、前もって準備をしておくことが安心です。

著者プロフィール

一般社団法人
日本住宅ローン診断士協会

望月保秀 代表理事

「住宅ローン診断士」というローンの専門家を育成教育し、資格認定する一般社団法人日本住宅ローン診断士協会(JMPA)の代表理事。右協会員の支援機関である株式会社JMP支援機構及び実務実践機関である株式会社JMPパートナーズの代表も務める。