

◆ 資産安心コラム ◆

相続財産に不動産が含まれる場合に 相続人に開示しておきたいこと

たとえば、自宅と離れた場所に不動産を持っている場合、高齢になると移動の負担が大きくなり、頻繁に通えなくなるリスクがあります。自宅以外の所有不動産にまつわる『老後リスク』には、どのようなものがあるのでしょうか？

自宅以外の不動産を所有する人が 考えておくべきことは？

原則として、死亡した人の財産を相続や遺贈によって取得した場合に、その取得した財産に相続税がかかります。自宅以外に投資用物件や賃貸物件を所有している場合、その物件から管理費を上回る収益が出ていれば相続財産として価値があるといえますが、不動産を所有することで赤字が出るような物件ならば、相続人にとって大きな負担となります。

また、相続する不動産が相続人の居住地から遠くのある場所にある別荘や、空室リスクの高い賃貸物件などの場合も、ゆくゆくは相続した人の負担になる可能性があります。空き家の期間が長く、定期的に管理する人がいなかった物件は、建物がどんどん劣化するため、自然災害などで倒壊する危険があり、それが隣の家にも損害を与えてしまったり、あるいは放火の被害に遭ったりするなどのリスクも考えられます。

近隣に何らかの損害を与えてしまった場合は、その時点での所有者が損害賠償を請求される可能性もあります。相続人が思わぬ損害を被ることがないように、相続が始まる前から気をつけて管理していきましょう。



マイナス価値の不動産があるなら 相続放棄も一つの方法

相続人の立場で考えた場合、価値が見込めない不動産は相続放棄をするという選択肢もあります。相続放棄をすると、最初から相続人ではなかったという扱いになるので、不要なものを引き受ける必要はなくなります。現金預金などプラスの資産がないときは、相続放棄をしたほうがよいでしょう。

ただし、相続放棄をしても、その不動産が完全に手離れするわけではありません。相続放棄をした後、ほかの相続人がいる場合は、その人がその不動産を実際に管理し始めるまでは、相続の放棄をした者が、その財産の管理を継続しなければならないと民法で定められているからです。

もし管理責任が発生した場合、自己の財産と同一の注意をもって行うことになります。たとえば、塀や屋根が壊れそうなら修理をする必要があり、近隣から苦情が来たら、対応しなければなりません。その際にかかる費用は全て自己負担になるため、相続放棄をしたとしても安心はできません。

相続が発生してから、価値のない不動産の存在が明らかになると、遺産分割協議で揉める原因にもなります。不動産を所有している場合には、どのような不動産であっても、その内容を相続人に開示しておきましょう。

資産価値がない不動産は買い手を見つけることが難しいため、売却を希望するなら、なるべく早く行動に移したほうがよいでしょう。