

資産としての不動産… 生きてますか？ 死んでますか？

最近、不動産に関するトラブルの相談が多くなってきた。戦後まもなく、東京に移り住んで来た人が、やがて住居として不動産を取得し定住するようになった。そして、当時三〇歳代取得した人が五〇年経ち次々に相続が発生している。

その間に、昭和一五年に施行された「建築基準法」や昭和二七年には「道路法」が施行され、幅員四m以上の道路に「二階以上接していない「画地」には建築物が建てられないようになった。無業法制施行に速やかに対応しないで無業

平成一八年度の税制改正により「物納制度」が整備された。物納の許可にかかわる審査期間が原則として三ヶ月以内に法定化し、従来のように数年経っても審査回答が得られないなどのことがなくなり、大幅に手続きの迅速化されることになった。

「物納不適格財産」についても適用の範囲が法令により限定し「管理処分不適格要件」に回答しない場合に物納が可能である。と明確化された。

簡単に言えば「直ぐにでも売れるような不動産」という状態に整備された不動産といふことなのだ。

●有用の用を知りて… 無用の用を知るなきなり

「課税評価額」の上昇で「固定資産税」の負担が大きくなって来た。父が元氣な頃に、敷地の隅に数戸の貸家を建てて、その一軒に親戚が住むようになった。改正道路ができて貸家は道路に接するようになった。その後、親戚からの申し出により、父はその「貸家」を売却してあげた。

その後、道路に面した貸家のある画地は「用途地域」の変更により建築率や容積率が上がって四階建ての建物が建てられるようになった。

ところが、元の敷地の一番奥にあった残した自宅部分の画地は「建築基準法」や「道路法」の要件を満たさなくなり、再建築できなくなってしまう。そんな事例は意外と多い。

「相続発生して、相続した子供たちが建て直しようとしたが「再建築不可」であるということが分かった」という事例。当然、そのような不動産は、売却しなくても再建築できない土地だから当然の価格に二東三文になってしまふ。隣地の人に購入してもらおうように交渉をする。価額は買い手市場となり売り主が希望する金額にはなりにくいのが一般的だ。広大な土地を所有し、広い敷地の一番奥に自宅の建物が建ち、自宅までは公道から二十数mの路地を抜けて玄関にたどり着く。近くに地下鉄の駅が敷地価格が上った。

「課税評価額」の上昇で「固定資産税」の負担が大きくなって来た。父が元氣な頃に、敷地の隅に数戸の貸家を建てて、その一軒に親戚が住むようになった。改正道路ができて貸家は道路に接するようになった。その後、親戚からの申し出により、父はその「貸家」を売却してあげた。

◆不当な占住者の問題は、弁護士に依頼して明け渡し請求をすればいい。◆共有名義人の問題は、近隣の実勢価格を基準として所有し続けたい方が共有者の相手方に対して価値を払って購入すればいい。◆境界石、境界線をきちんとする為には

父が親切心からしたこととは云え、「有用の用」をもつときちんと知ってさえおけば、「無用の用」の部分をもつと重要なものとしてとらえられたことだろう。不動産を見るときに大切なことは「たかが道路、されど道路」と云うことを知っておかなければならない。

●小利を見れば… 即ち大事なりす

約二ヶ月掛けて、昭和三〇年代に亡くなった人の相続関係人の調査依頼をした。なんと、今日までに八次相続までになっていて、相続人が二四人もいることが分かりました。それから更に数ヶ月かけ、すったもんだのあげく相続人全員から「遺産分割協議書」に署名捺印をもらい、一年近くかけてようやく相続登記が終わりました。

被相続人の僅かな財産であっても、売却するにも、建て替えるにしても、相続人全員の印鑑がなければその手続きすらできません。

相続人の中に高齢者がいるような場合は、「相続登記」の手続きが終わる前に、新たに相続人の一人が亡くなり、そこで更に相続が発生する。ますますやややしい状況になります。

経営危機の社長から相談があった。「資金繰りを切り抜けるために不動産を売却したいが、売れない」と云うのだ。これらの不動産トラブルの相談には前述の事例の外に、◆不当な「占住者」が居るので買手が付かない。◆「共有名義人」の了解が取れないので売却できない。◆「隣地との「境界石」「境界線」の問題が未解決なので売却できない。◆「相続登記」をしていないままなので売却できない。などがあつた。

財産を持ちながらも、いざという事態となつたときに、それが役に立たない状態でも、仮に解決できる問題であつたとしても、解決するまでに多大な費用と時間を必要とするので、肝心なときは活用することができない。「死んだ不動産！」となつてしまつて居るのだ。

不動産を所有している法人や個人は、自分が所有している不動産が「生きていない不動産か」、「死んでいる不動産か」、「平時に確認しておき、客観的に観て「生きていない不動産」としておくと、大切なことなはずだ。

「測量費用がかかるから」、「隣地住人が気にくわれないから」、「明け渡し費用がかかるから」、「共有者に話を切り出しにくいから」などと云うことで問題を先送りしておくと、後々になって問題は更に大きくなってしまふ場合の方が多い。

測量士に依頼し「国民査定」「国民査定」をして「確定測量図」を作成してもらえばいい。◆相続登記ならば司法書士に「相続関係人」の調査を依頼し、「遺産分割協議書」により、他の相続人に相続分の金員を支払取得する方法があるはずだ。

財産を持つ者は、黄泉の世界にまで不動産を持つていくことはできないのです。持つ者は、持つ者の責任として後生にややくい問題を残すことがないようにしておくべきである。目先の利に目を奪われ、僅かな手間や費用を惜しむことにより、その不動産が、東三文になってしまつたり、親族間の相続争いになったり、近隣のトラブルが発生したりすることに事ならず、見小利則大事不成」と云うことにならないようにしたいものだ。

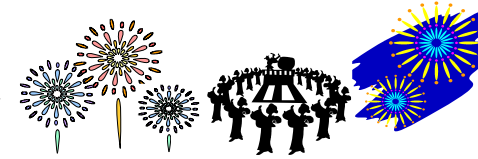
R.F.C Information & Report

リスク・カウンセラー & ファイナンシャル・カウンセラー

2006.08.27 Vol.1.2006-08

【ちよつと感時記】

連日三〇度を超える真夏日が続く、東京を離れた人が戻ってきたのか、街にも活気が出てきました。蟬の鳴き声も、街路樹の梢からも聞こえるようになってくる。残暑も厳しい。処暑を過ぎると暑さが止み間もなく新涼。暦ではそろそろ秋の気配に。そらういえば、十日ほど前までは夜の散歩道で耳をそばだてながらコオロギの鳴き声を探していたのが、今日の公園は、森の梢の全ての葉先まで響き渡るほどの大きな鳴き声となって、まるで虫の世界の「第九の合唱コンサート」の会場に迷い込んでしまったような感じが。しばし、草いされを感じながら繊細な合唱を楽しんできました。(細野)



早春に桃色の花を咲かせた公園の桜。柔らかな厚手の葉も濃くなり、枝にはいくつか大の実がなっていました。

●再起するには…素直に詫げて…謙虚に協力を仰ぐ

債務超過になっている中小企業の社長が、会計事務所の先生からの紹介で初めて来社したのが6月初旬だった。「資金繰りが苦しい。金融機関からの借入をしたいのだが…どうしたらいいだろうか…」というのが相談の趣旨でした。

「スクリーニング」のため5期分の決算書と資金繰り表などの資料を持ってきていただいた。カウンセラーが先入観を持ってカウンセリングをしてはいけないと思いつつも、その社長の話の内容に…気に掛かることがいくつかありました。

- ①「できない理由」がスラスラと出てくること。
- ②自己中心的で周囲からの忠告を拒絶していること。
- ③連帯保証人に依存していることを理解していないこと。
- ④事業の不採算部門を切り捨てられないこと。
- ⑤反省がなく、現実を肯定できていないこと。

細かいことは他にもありましたが、「この問題を解決して行くには奥さんの協力が絶対必要になるから…」と近日中に再び来社していただくことをお願いして帰っていただいた。

それから…1週間経っても…2週間経っても何の連絡もないまま月末になってしまいました。資金繰り資料などを見て私は気がかりでなりません。そのまま放置しておくことも考えましたが…先生のご紹介でしたので…我慢の限界を感じ私の方から電話をしてしまいました。連絡をしなかったのは「妻が行きたがらないから…」と云うことでしたが「事態に猶予はないのだから奥さんと一緒に来るようにしてください…」と云って電話を切りました。

また1週間が過ぎました。ふたたび電話をすると「先生に費用を払っていないから…」と云うのです。「そんなことはこの次でしよう…、近くに奥さんがいるなら…奥さんを電話口に出してください…」と強行に云って…やっと奥さんが電話口に出てくれました。

連帯保証人の方にも迷惑がかかることは必死の状況だし…「奥さんの立場で…予め準備をしておいた方がいいことがあるので…」と説明しているうちに「もういいんです…私の云うことは何も聞かない人だから…。子供を連れて…もう…別れようかと…思っている…」と、涙がこらえきれずに…受話器から嗚咽の音が聞こえてきました。社長と同席しない方が妻の本音を聴けると思ったので…「奥さんが一人だけで来てください…」と云いました。初めは拒絶していましたが…ようやく来社することを受け入れて貰えました。

翌日の十時過ぎに、奥さんから電話があり午後から来社することになりました。なんだかホッとした気分です…私には、大事な一歩が踏み出せた感じさえしました。どんな人だろう…。

家庭での夫としての存在、社長としての夫との問題点、妻から見える仕事に対しての問題点、妻自身のことでも気がかりとなっていること…など2時間ばかりかけて話を聴くことができた。夫に対する見方は、私がカウンセリングしたときに感じていたことと大きく違うことはなかった。

ご迷惑をお掛けすることになりそうな連帯保証人（親戚の方達）に、奥さんの口から状況をうまく説明できない…と云うことなので、「私から全容説明をいたしましょう…」と云うと、初めの緊張きった顔から安堵の表情に変わりホッとしたようでした。帰り際に「先生には費用も払えなくて…本当にすみません…」と、恐縮しながら小さく頭を下げて帰って行った。

5日後の夕方6時、社長、妻、社長の兄弟、妻の兄弟にそろって事務所に来ていただいた。債務超過となった会社の実態を説明し、一刻でも早く現実を理解していただき何らかの行動を起こさなければいけない状態であることから説明をはじめました。それぞれの兄弟にも同席していただいたのは、銀行やノンバンク、街金融などからの借入金に対して連帯保証人になっていることが分かったからなのです。

一人の兄弟は自営業ですから、中小企業の借り入れがどんなものかはそれなりに理解できているとしても、一方の兄弟はサラリーマンですから心配でした。自営業の資金繰りや街金融から借入金の詳細については知る由もなく、私から会社と社長個人の債務の全容を説明するまでは自分が保証人となっている借入金だけだと思っていたようなのです。

リスク・カウンセラー奮闘記・26

連帯保証人ですから、会社と社長が破産の申立てをすることによって債権者は真っ先に連帯保証人に向けて取り立てを請求することになるわけですから、予めそれを理解しておいて心の準備をしておいて欲しかったから同席をお願いしたのです。

●しろかね(銀)もくがね(金)も玉も何せむに勝れる寶子にしかめやも

「まずは…奥さんに今までのことを詫げて…次に今後の協力をちゃんとお願ひし…それから「夫婦が『力』を合わせて頑張りますから…って、お兄さんたちに何故云えないの…」

「自営業で会社がダメになるのは、少なからず妻にも責任はあるのですよ…」

「離婚するとか…しないとか…夫婦の問題に口を挟みたくはないけど…、4人の子供たちに対する親としての責任はどう考えているの????」

「子供たちにもこの状況をきちんと説明して協力してもらおうようにすれば、家族6人の『絆』の重みを全員の宝物にできるはずだから…」「子供は宝物ですよ!!!」

リスク・カウンセラーである立場を離れて、口角泡を飛ばしながら夢中になってこんな話を切り出してしまいました。

自分が小学校5年生の頃、夫婦と子供6人、祖母との9人家族が、父が友人の「連帯保証人」になっていたことによってある日突然引っ越しをすることになった。6畳一間のアパートに…。もう50年以上前のことですから、本当のボロアパートです。風呂なし、共同トイレ…。6畳一間に9人が生活するのですから…狭いこと…狭いこと…でも…寝るときは楽しかった…。布団を出した押し入れの中も立派なベッド。兄弟の中の上の二人は押し入れに電気スタンドを引き込んで本を読むことが許されていた…。家事全般は、祖母の指令の下で子供たちが作業をする。アルバイトをする子、ご飯を炊く子、味噌汁を作る子、ぬかみそを出す子、部屋を掃除する子、外を掃く子…。親が留守の時でも…子供たちが協力し合って家を守っていたように思う。

やがて、子供たちが成長し、一人ずつ順に成人になると…家に訪ねてくる周囲の人々からはいつも羨ましがられ…両親はいつもそれが自慢だったようだ。

両親が亡くなる前まで、我が家の仏壇の脇の柱には一枚の短冊が掛けられていました。

『しろかね(銀)もくがね(金)も玉も何せむに勝れる寶子にしかめやも』

と山上憶良の万葉集の中の歌が書かれていました。

柱に掛けられていたその短冊は薄汚れていましたが小さな家の中では…不思議に輝きさえ感じ、両親にとって…仏壇の先祖に掌を合わせることに次に大切な「生きる支え」「生きる原動力」となっていたのではないかと…と、懐かしく思い出し目頭が熱くなってしまう。

吉田松陰の最後の言葉に『親思う心にまさる親心』と詠んだ言葉がありますが、切っても切れない親子の関係は、生涯において例えどんな危機があろうとも…親が子をこの世の何物にも代え難い宝として思う心や、子供が親を尊敬できるようにしっかりと背中を見せて生き抜くことが大切であることをつくづく感じる機会が得られたことに感謝です。

ようやく決心がついたその社長は、近いうちに再び全員で来社されると連絡してきたので、ようやく第二幕のステージに移ることができるようです。



夏の間中…次から次へと花を咲かせるサルズベリ(百日紅)の花は、いつも散歩する公園の、ブランコや滑り台のあるあたりに2本植えられている。子供たちに小さな日陰をつくり微笑むように咲き続けています。

