

オーナーが亡くなつたときに債務継承者が誰なのか

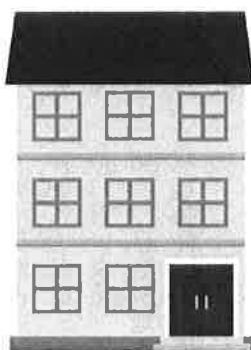
このコーナーでは、「住宅ローン診断士」という立場から、アパートローンに関するテーマを中心として連載を展開しています。

「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です。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では、扱いや目的の違いから異なる部分がいろいろあるのですが、利用者の年齢に関することも、その一つです。一般的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。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、事業に対する融資という部分がま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



スが多くなつており、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

しても、事業が継続されているわけですが、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つた時ですが、まず債務継承者は誰なのか、相続税の支払いは可能なかつた時ですが、あらかじめ遺産分割協議書を作成しておくことなどが必要です。

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廻り共有所持分を現金化する方法、また物件一

相続にあたつて、亡くなつたオーナーに複数の繼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亂していますから、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いくことがあります。

まず配分にしても、繼承者間での元のオーナーとの関わりの度合いなどから、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繼承すると、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ひが生じ、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、というケースも出できます。

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ないさまざまな問題があります。「相続」に関しても、問題の一つとして、前もつて準備をしておくことが安心です。

理・整理を行つておくことが望ましいでしよう。たとえば協議により共有持分を繼承者一人が買取つて単有名義とし、他者は売却し現

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。