

野口レポート

NO. 228

平成27年9月1日

発行:有限会社アルファ野口 〒211-0012

川崎市中原区中丸子 538 ムルベ・ユマルダ 1F

TEL 044-422-1337 FAX 044-455-0208

文責:野口 賢次

不動産が負動産になる時代

不動産を英語でリアルエステートと言います。リアル（実在）エステート（地所）は、消滅も移動もしません。消費することはありません。だから土地には消費税が課税されないのです。土地は常に実在する最も安定した資産でした。

今この不動産に新たな問題が起きています。土地を捨てたいのだから何とかならないか、誰かもらってくれる人はいないか、市に寄付したいのだから、近年こんな相談を受けるようになりました。

◎「地方にある実家の田畑山林」都会に出ている子どもたちは、誰も相続したくありません。

◎「温泉付き中古マンション」200万円でも売れません。タダでもらっても、所有しているだけで高額な管理費を取られてしまいます。管理費で温泉旅館やホテルに何回いけるでしょうか。

◎「原野商法で買わされた遠隔地の土地」登記簿に所有者として名前は載っているが、現場に行っても場所の特定すらできません。

◎「貸宅地」雨漏りなし、修理も必要なし、適正地代なら悪い商売ではありません。ただし、相続税が課税されなければの話です。税率50%の地主さんが貸宅地の相続税を、地代から取り戻すには30年もかかります。次の相続でまた同じことを繰り返します。

◎「空き家」社会問題にもなっています。流通しにくい土地に
存する空き家です。売れない、借りてくれない、取り壊せば敷地の
固定資産税が6倍に跳ね上がる、まさに三重苦です。火災や落下物
など事故が起きれば所有者の責任が問われます。

これらは不動産（資産）のように見えますが、実態は負動産（負
債）です。しかも捨てることのできないリスクを背負っています。

相続税は実態課税です。ならば負動産を負債（マイナスの財産）
として資産から引いてくれてもいいのでは……。だが、お上は負
動産にも容赦なく相続税を課税してきます。

土地を捨てるには、所有権を他に移さなければなりません。負動
産だと思ったら、その時点で思い切って処分してしまうことです。
ババ（ジョーカー）だと気づけば誰も引いてくれません。

最後の手段として「相続放棄」があります。相続人全員が相続放
棄してしまったら、相続人不存在となり、利害関係人が相続財産管
理人を選任し、債権者、特別縁故者、最後は国へ移します。

ただし、子が全員放棄すると相続順位が変わり、子の伯父や叔母
や従兄妹（代襲者）が相続人となってしまいます。これらも考慮し
専門家と十分な打ち合わせが必要です。

また、相続放棄したからといって、それで解放されるわけではあ
りません。次へ引き継ぐまでは、放棄した相続人は管理責任を負い
ます。そして相続財産管理人への費用の負担も出てきます。いずれ
にしても土地を捨てるのは容易なことではありません。