

親の遺した中古マンションで苦しめられる子

「親が遺した実家やマンションを処分してほしい」

そんな相談が、遺品整理業の「草分け」キーパーズ代表、吉田太一さんの元に寄せられるようになってきたのは10年ほど前という。

「かつては、親が不動産を遺してくれたら『資産』だと、子は感謝しました。ところが不動産神話が崩壊した今は売れない、貸せない『負債』になってしまったのです」（吉田さん、以下同）

子どもも、自身の住宅ローン返済や教育費などで家計に余裕はない。そこに、住まない実家の固定資産税や管理費が加わり、「老後破綻予備軍」になってしまっているのだという。吉田さんは3年前に宅地建物取引業免許を取得、不動産業を始めた。こんな事例があった。

大手企業に勤め、都内の

分譲マンションに夫婦で暮らす篠原匡さん（48歳、仮名）。篠原さんの父は半年前に他界し、関東近郊にある築35年のマンションが残った。

「お父様は1人住まいをしておられたのですが、息子さんにマンションと、約200万円の現金も遺して旅立たれたのです」

遺品整理を吉田さんに依頼した篠原さんは、不動産も売却してほしいと相談。だが、篠原さんの父が遺したマンションは旧耐震基準でエレベーターのない4階。査定価格を出すために吉田さんが同様のマンションの売買状況を調べてみると、2LDKで300万円前後の物件は複数あったが、昨年の取引はゼロだった。

「賃貸物件として貸し出すことも検討しましたが、リ

フォーム費用だけでも200万円以上かかります。すぐに借り手が見つくという保証もありません」

売れない、貸せないだけで済めばいいが、固定資産税、管理費や修繕積立金が毎月発生する。そのマンションは戸数が少ないため1戸当たりの負担が大きく、管理費・修繕積立金の両方で月4万円も支払わなければならなかった。

「年間48万円。固定資産税も含めると、年に50万円以上

上の維持費がかかります。お父様が遺された預貯金200万円も、相続後6年で使い果たされました」

月4万円だと10年で480万円、30年で1440万円にもなる。篠原さんのように、多くの人が相続後に売却や賃貸で収入を得ることができると信じて疑わないう。でも現実には、資産価値がある物件は都心のごく一部に限られる。

「税金や管理費を払うだけの『金食い虫』によって負債を抱え、自分が購入した住宅のローンや子どもの教育ローン返済に追われ、

返済アリ地獄に陥るケースがとて増えています」

「負債」に泣かれないためには、予習と対策が必要だ。

「相続が予想される不動産の資産価値を把握しておくことです。また、親に納得してもらえらるなら、早めに売却を考えて両親には元気づけながら賃貸などに移り住んでもらったりするなど、手を打っておくことです」

相続が発生した場合でも、相続が開始したことを知った日から3カ月以内に相続放棄の手続きを裁判所に申し立てることができる。