

TACT NEWS

所有からの解放、女の決断

1. 所有へのこだわり

前回は、投資家がリターンを得て最後に売却したことによって初めて、不動産投資利回りが確定するという事で、出口(売却)を見た上で投資をすべきという話をしました。

今回は、投資家とは異なる資産家の売却についてお話ししたいと思います。資産家が最後に売るときの感覚といった、きわめて人間的な出口の事です。

資産家は不動産など財産を持ち続けること、これを守っていくことを使命としています。基本的に売ることは考えず、持ち続けることが目的となっています。

2. 売るのは恥

資産家は財産を売ることは恥と考えています。しかし、実際にはやむを得ず売らなければいけない場合もあります。

相続で税金を払うために、財産分与で財産を分ける、あるいは事業に失敗した、人の債務を保証していたときなどです。一般的には仕方なく売るケースが圧倒的です。

よって売るときには悔しいわけです。恥を忍んで売る、こっそり売ったとか、決して積極的な売却とはいえません。ためらいが強いので「こんな価格では納得できない」といって売買価格にこだわり、意思決定が遅くなります。そしてもっとも辛いのは、「あの人はとうとう家(土地)を売ってしまった」と言われることです。

3. 所有からの解放

ところが最近、消極的な売り方ではなく積極的に売る方が出てきました。50代から70代の中高年の資産家です。

所有へのこだわりとは180度考え方が違います。自分で財産を築いた人、親から財産を相続していた人、リタイヤした人が、そろそろ手仕舞いしようという心境になったときに財産を売ってしまうのです。

動機はというと、「所有から解放されたい」ということです。具体的には「持っているのが面倒くさい」ということです。不動産を持っていれば、固定資産税はかかるし、維持費もかかります。一軒家ならば掃除や修理等もしなければいけません。子供がいなくなって大きな家はいらなくなった。

自分の体力では維持するのが辛くなった。あるいはアパートなどの賃貸物件であっても、そろそろ修理代がかかってきた。さらに入居者の出入りなどがわずらわしくなってきた。

4. 売却時のスタンス

もう家賃収入はいらないよと。とにかくお金にかえてしまえという気持ちになるというのです。将来、相続が起こることを考えると、財産が相続人の共有になってトラブルになったら大変だから、それならいっそ生前に処分したいと積極的に売りに出しています。自分で買ったものは自分で始末するといった具合です。

こうした方々の特徴は、財産を売るときに、いくら(値段)にこだわりません。財産が値下がりしているから売らないということはないのです。また、財産を売った後どうするかということあまり気にかけてはいないようです。とにかく所有から解放されたい、そんな気持ちが強いようです。

5. 女の決断、男のためらい

この決断は、元気な内に、しっかりした意思決定が出来るときにと、確信的に行われます。となるとこの決断は男がするものと考えますが、実はそうではありません。女がします。「持っているのが面倒。お金に換えて自由になって、使いたい」とはっきり意思表示します。いくら財産があるかではなく、いくらお金が使えるかという価値観です。

一方、男は「家や財産を失う」「みっともない、恥ずかしい」「抛り所がなくなる」という保守的な気持ちが強く売却をためらいます。しかし結局は、「老いては女房に従え」ということで女の決断で売却が決まっていくのです。

(担当:本郷 尚 構成:遠藤純一)

新刊のお知らせ

「**図解 決算書が見る見るわかる**」

～タクト流決算書本の決定版～

発行 / 株式会社サンマーク出版

監修 / 株式会社タクトコンサルティング

税理士・公認会計士 後 宏治

定価 / ¥1,600(税抜) 2002年8月 発行