

託者が暴走したらどうするのかとか、そのリスクを考へるんではないか。あとは、新しい制度です。で、判例とか通説とかまだあまりないというのもあると思います。

宮地…受託者暴走の判例はまだないわけですか。

栢山…暴走はまだないですね。

宮地…例えば不動産で受託者が譲渡して、買った人が登記も全部しちゃったという場合はどうなんですか。無効になりますか。

前田…いえ、有効です。

宮地…でも、それが受託者の権限を超えていることがはっきり証明できたら無効にできるでしょう。

栢山…信託契約の中で、例えば、自宅は売却できないというような制限を付けた契約書であれば、それは取り消しの原因にはなりませんけれども、ただ買主の方はそういう信託契約の内容は知りませんので、だから多分、売買契約自体は有効になりますね。

宮地…それは登記の中に書いてあっても売却が有効になりますか。

栢山…信託目録(信託の登記の時に申請者が書いて一緒に登記される信託の諸条件)に自宅は売却できないと書いてあれば、法務局が受け付けません。信託契約書に書いてあっても目録に載ってなければ、法務局は知りようがないので、普通に売却できてしまう。

宮地…信託契約書に書いてあるということ、無効だという訴訟もできるんじゃないですか。

栢山…売却代金も信託財産ですので、売ったお金が信託口座でちゃんと管理すればいいですけどね。

宮地…でも安く売っちゃった場合もあるんじゃないですか。そういう場合に、信託目録に書いてなければ売買有効になって、買った人は好きなようにできるということですか。

栢山…できません。だから、受託者が暴走したときを怖がる専門家がかなりの数います。

宮地…信託目録である意味で対抗要件と見なされているわけですね。

栢山…そうですね。

宮地…元の信託契約に書いてあっても信託目録に書いてなければ無効にならないわけですね。

栢山…そうですね。だからそういうところを目録で落としてしまうと大変ですよ。不動産に関してある程度制限をかけたといった場合、目録しか法務局は確認のしようがないので、法務局としても目録に書いてないことまでは審査の対象にはならないというスタンスなんです。

宮地…契約にないことを勝手にやっちゃった場合はどうなんですか。

〈寄稿〉

二重負担相続を解決

資産家の相続人は、多額の相続税の支払いと借入金返済という二重の負担を強いられるケースがあります。今回はその事例を解説いたします。

株式会社国土土地所 代表取締役 隈 祐二

●資産税に強い税理士から同行を依頼される

ある知り合いの税理士から相続案件の納税にかかわる仕事があるので、クライアント先に同行して欲しいと依頼がありました。税理士はクライアントの確定申告業務を行っておらず、資産税に強

前田…それはもう家族の中でも賠償責任ですね。宮地…受益者がその賠償を請求していくという。危ないと思ってる人がいるんじゃないかと思ってるんですが。

前田…危ないと思ってる人は信託はやらなければいいんですよ。私もそういう質問を受けることがあって、託された息子がもしこうなったらどうするんですかって聞かれるんですが、信頼関係がないのなら信託はしなければいいんです。それだけの話です。

栢山…信託というぐらいですから、信任関係がないといけない。

宮地…特に受託者に対してですね。

栢山…そうですね。民事信託には向いてないから、商事信託ならいいかです。かかって言う場合もあります。商事だとちゃんとした信託銀行なり、信託会社が管理してくれますから。

(次号に続く)



という理由で、相続税申告の依頼があったようです。

私は初回の打ち合わせから同行いたしました。挨拶もそこそこに話は進んでいきます。財産は〇〇他〇〇件の土地、現金〇〇円、相続税評価額

図表1

財産	相続税評価額
自宅敷地約300㎡と自宅建物	約1億円
長男が借りている土地約1000㎡	約2億8000万円
貸宅地 5件 (約400㎡)	約4000万円
現預金	殆どなし
貸付金	約5000万円
借入金	▲ 約2000万円

は〇〇〇円、相続税は〇〇円ぐらいと相続人である長男からどんな説明がなされ、話が進んでいききました。

「さてよ！この人はここまで相続税関係に詳しいのであれば、確定申告してもらっている税理士に何故申告してもらわないのかな？」と疑問が湧き上がってきました。

財産明細は図表1のとおりです。

ご覧のとおり、それほど複雑な財産状況ではありません。資産が4億7,000万円(自宅を小規模宅地で軽減すると4億4,000万円)、負債が2,000万円であれば、2次相続で、配偶者の繰延(軽減)がないことから、子供2人で相続し、約1億円の相続税がかかります。

特に資産税に強い税理士に申告を依頼しなくても良さそうなものなのに？！

なぜ私に依頼があったのか、と疑問が膨らむばかりです！

長男と被相続人の関係や全体的な財産の現状について話が進むにつれ、だいたい理解が出来るようになってきました。

自宅は借入金2,000万円の担保(抵当権)

に入っています。約1,000㎡の土地は長男に固定資産税+アルファ程度の安い賃料で貸し付けています。建物は長男が借り入れをして10年前に共同住宅を建築し、運用しています。建物は長男の借入金(4億円)による抵当権が設定されていますが、土地についても同じ金融機関が被相続人を保証人として人為的担保をとり、尚且つ抵当権を設定しています。

貸宅地には抵当権等の担保設定は為されていません。しかし借地人が組合等に加わり、賃料は供託されている状況です。被相続人は土地の賃料として長男から受領した金銭から、固定資産税等を支払った残額を蓄えて、長男の賃貸住宅経営の運転資金として、長男に貸し付けてきました。したが、回収は困難な状況です。

長男が共同住宅として使用する土地は従前に借地人がいて、この権利の整理等にかかった借入金2,000万円が残っていました。

さて、本題ですが・・・この相続における問題は、資産として評価できる財産は2,000万円の担保が入っている1億円の自宅(敷地・建物)と評価額4,000万円の貸宅地です。長男への貸付金や長男が使用する土地は実態があつて無いような財産であることから、非常に難しい相続となります。案の定、話しを伺うと、貸付金は形式上、相続税の課税財産ではありますが、実態は回収不可能な金銭です。また、土地についても、長男の借入金の残債が約4億円あり、金融機関の担保評価が土地建物合わせて4億円前後であることから、これも担保権が実行された場合には無くなる可能性大の財産です。相続税評価上では資産の扱いになりますが実質的には資

産とは言いにくい財産です。

●遺産分割と納税の問題が発生

長男と次男が揉めたのは言うまでもありません。実質的な財産は自宅と貸宅地であることから、最

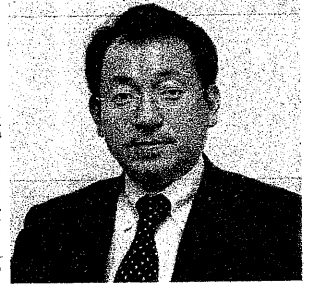
図表2 被相続人本人が建物を建てていた場合のシミュレーション

自宅評価1億円(土地・建物)	→ 1億円
貸宅地 4,000万円	→ 4,000万円
土地評価(2億8,000万円)	→ 2億2,120万円(貸家建付地)
建物評価 なし	→ 1億4,000万円
貸付金 5,000万円	→ なし
借入金 ▲2,000万円	→ ▲2,000万円
建築借入金 なし	→ ▲4億円

資産: 1億円 + 4,000万円 + 2億2,120万円 + 1億4,000万円 = 5億120万円

負債: 2,000万円 + 4億円 = 4億2,000万円

相続税: 88万円



最終に次男が2,000万円、000万円の借入金と自宅（土地・建物）及び

貸宅地を相続し、長男が自分に対する貸付金と自分が所有する賃貸マンションとして使用している土地を相続することで、合意しました（金融機関の要望あり）。

次に納税の問題が発生しました。次男は課税評価額1億2,000万円（資産1億4,000万円＋負債2,000万円）の相続をし、貸宅地を売却して約2,300万円の相続税を納めることが出来ました。さらに売却残金で、借入金全額を返済することが出来ました。

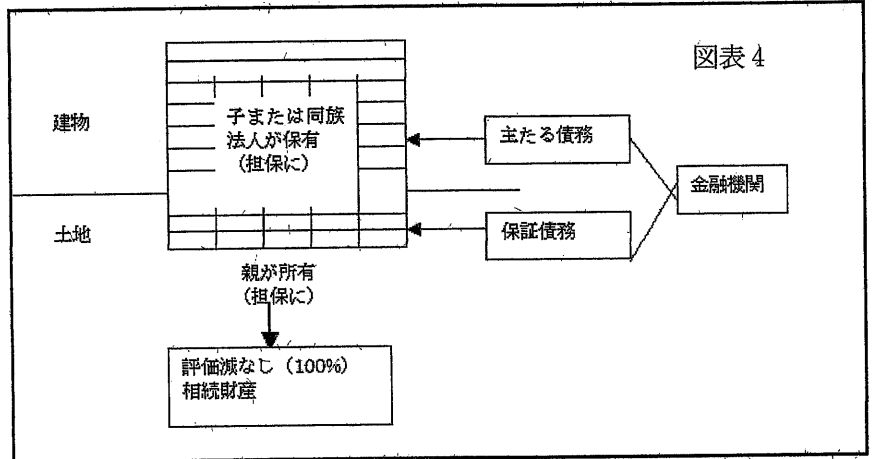
長男は、評価額2億8,000万

円の土地と5,000万円の貸付金を相続することになり、これに8,250万円の相続税がかかってきました。納税について金銭納付・延納・物納全て検討しましたが、現状の財産形態では難しいため、評価2億8,000万円の土地について、底地を物納するということで、国と交渉をしています。物納の場合、抵当権の解除が条件となりますので、金融機関との交渉が必要となります。

底地の評価は以下の通りです。

2億8,000万円 × (1 - 0.7) = 8,400万円

図表4



但し、収納された場合は、国に土地の賃借料を年額300万円（25万円／月）支払うことになりま

す。比較対照として被相続人本人が建物を建てていた場合はどうなっていたでしょう

か。（前頁 図表2）

※ 本人が借入をして建築すればこの借入金も負債として債務控除が可能となり、結果的に相続税は少なくなりま

● 4つの問題が台頭し、相続人に負担を強いる

では、どうしてこのような形の相続が起こるのか検証してみま

親の土地を借りて子が収益財産を建てて所有する形態は、子が収益を蓄えて相続に備えることを想定しているものと思われ、収益を次世代へ移すという意味では、一つの相続対策といえるでしょう。しかし、この収益部分の建物建築を借り入れでなすことは、大きなリスクを伴います。特に賃料の値下げや空室といった直接的賃料収入減少の問題や建物の修繕や償却といった経費の問題は、借り入れをして建築している場合、非常に大きな負担となつてのしかかってきます。

さらに金融機関への返済元本は経費参入が出来

ないので、税引き後に残った金銭で返済しなければならぬのです。収益部分を相続人に移すという対策であれば、金融機関への返済後相当額のキャッシュフローを生むというプランか、余剰キャッシュによって相続人を被保険者とする保険に加入できるぐらいの余裕がないと、失敗は目に見えています。（収支の問題）

また、評価の面についての問題もあります。金融機関から子が建物の融資を受ける場合には、土地所有者（親）が保証人となるか土地の担保提供が条件となります。この状態で土地所有者に相続が発生した場合、担保が付着した土地であろうと、借入金の保証人であろうとも一切の債務控除を受けることはできません。金融機関は借入本人に返済の問題や担保力の問題があっても、保証人と合わせて回収が出来れば問題ないと考えています。実際にはこの状態の土地所有者（親）の相続人は負担を負っているのと同じ状況であることから、借入債務は本来、相続税評価上の債務として扱われるべき財産であると思われる。（保証債務の問題）

通常、このような形態でつくられる建物と敷地との関係では、収益を次世代に移す目的で建築をするのですから、相続人は固定資産税程度の安い賃料を支払う形で土地を借りていることが多いようです。この場合、土地の評価は使用貸借というて、権利等の控除がない更地状態の評価がされます。実際には建物所有者以外には使用収益がない財産であっても、高い評価がされる財産となるのです。（相続税評価の問題）

なお、土地を安く借りていても事業収支が思わしくなく、借入金の返済や生活資金のために親が

子へ金銭を貸与していることもあります。親族間貸し付けであっても相続においては、貸付金ということで資産として評価されます。(貸付金の問題)

●二重負担相続から逃れるためには

その後の長男は、如何なつたでしょうか？相続後の長男の収支状況は図表3のようになります。

※貸料収入から経費(支出)を差し引き後に借入金返済に充てることになります。

3,072万円 - 1,207万円 = 1,865万円

これでは生活費はおろか借入金も利息分を支払うのが精一杯であり、近い将来破産することは目に見えています。

図表3

【収入】	
年賃料収入	3072万円
【支出】	
管理費	153万円
固定資産税等	119万円
修繕等積立金	144万円
土地賃借料	300万円
所得税	491万円
	1207万円
【借入金】	
元本返済	1500万円
利息	1120万円
	2620万円

このケースは、他の相続人(兄弟)に財産を残

せたからまだ良い方であり、実際には担保評価が相続税評価額を下回って何も残せない場合や、債務超過により相続を放棄または限定承認した方が良いでしょう。既に相続発生後3カ月が経過して、相続放棄の手続きができませんで悩んでいる相続人も多く存在します。

また、親子間の貸借だけでなく、子等が法人を

設立して賃貸マンション等を借入金で建築しているケースも多く見られますが、これも親子間の貸借と同じように相続時に大きな負担が発生しますので、事前の財産診断が必要であると思われます。

私は、このように相続が発生すると負担が二重(相続税納税と借入金返済)になる相続を、二重負担相続、と言っています。相続後に状態がわかって、手遅れとなりますので、相続前にご自身の財産状態を見直すことをぜひお勧めいたします。

●評価よりも納税が大事

申告期日がきて、相続人全員と依頼があつた税理士と相続税の申告書、物納申請書を携えて税務署へ向かいました。その途中でこれまで疑問であつた「どうして当社へ依頼したか」ということについて、税理士に尋ねてみました。税理士は、「第1点は評価の問題よりも納税についてどうするか？特に金融機関との交渉事や底地物納という非常に難しい業務が発生することが予想されたので、それらの経験が豊富なコンサルティング会社であるということを選んだ。」

「第2点は相続後明らかに先が見えた(破綻)状況を金融機関等と交渉し解決してくれる可能性がある」と考えた。」

「また相続人もこれらを意識して、資産税に強い税理士である私を選択した」と回答してくれました。

税理士から、「相続税申告までが自分の仕事の範囲というわけではなく、納税問題やその後に優良な資産として相続できたというように、相続人から喜んでもらえることが自分の仕事である。そ

のためのブレンとして弊社が存在するのだ」と大変ありがたい言葉も頂戴しました。

私の責任はこれからだと認識を新たにしています。長男の相続財産再生のため、今後金融機関等と交渉を重ね、法人設立や再生ファンドを活用して、近い将来必ずや優良資産に再生できるように期待に応えなければならぬと意欲を燃やしています。

(注)事例は平成18年度の税制改正(延納・物納関係)のもので、現在と相続税額や物納制度が異なっていますので、ご注意ください。

隈 祐二(くま ゆうじ)氏

プロフィール



1962年福岡県生まれ。大学卒業後に留としてサラリーマン活動をした後に国有普通財産の管理・処分の委託業務資格を持つ会社に勤務し、国有財産のシステムを学ぶ。それを民有財産の管理処分に活用し、資産の承継対策、納税実務を研究する。2006年に独立し、地主の資産承継対策を手がける一方、貸地地の管理・処分を行う。現在の主な業務は不動産オーナーの資産承継対策(生前対策・納税対策)を中心として、①個人及び事業の再生業務 ②貸地地の管理業務 ③不動産の権利調整・清算業務 ④相続税納税における物納条件整備・補完業務 ⑤競売・公売に関するコンサルティング業務である。

借地権、底地に関するコンサルティング歴、講演、執筆に関しては、他の追随を許さない第一人者である。