

賃貸住宅フェア2018

賃貸物件の相続対策

－失敗例・成功例からみたベスト対策－

講師

**弁護士法人リーガル東京
税理士法人リーガル東京
弁護士・税理士・AFP**

小林幸与

小林 幸与 (こばやし さちよ)

- 所属弁護士会

第一東京弁護士会所属 (昭和61年弁護士登録)

- 保有資格

弁護士、税理士、ファイナンシャルプランナー (AFP)

- 注力分野

不動産関連・相続手続・税務など

- 委員会活動

日弁連代議員のほか、所属弁護士会で常議員・法律相談運営委員会委員・消費者問題対策委員会委員など歴任



弁護士法人リーガル東京 税理士法人リーガル東京

●所属弁護士・税理士・AFP 1名
小林 幸与

●所属弁護士 3名

一条 レオ (相続アドバイザー・通知税理士)

本間 謙 (通知税理士)

小藤 貴幸 (宅地建物取引士 資格保有・AFP)

●所属税理士 1名

寺村 直也 (宅地建物取引士)



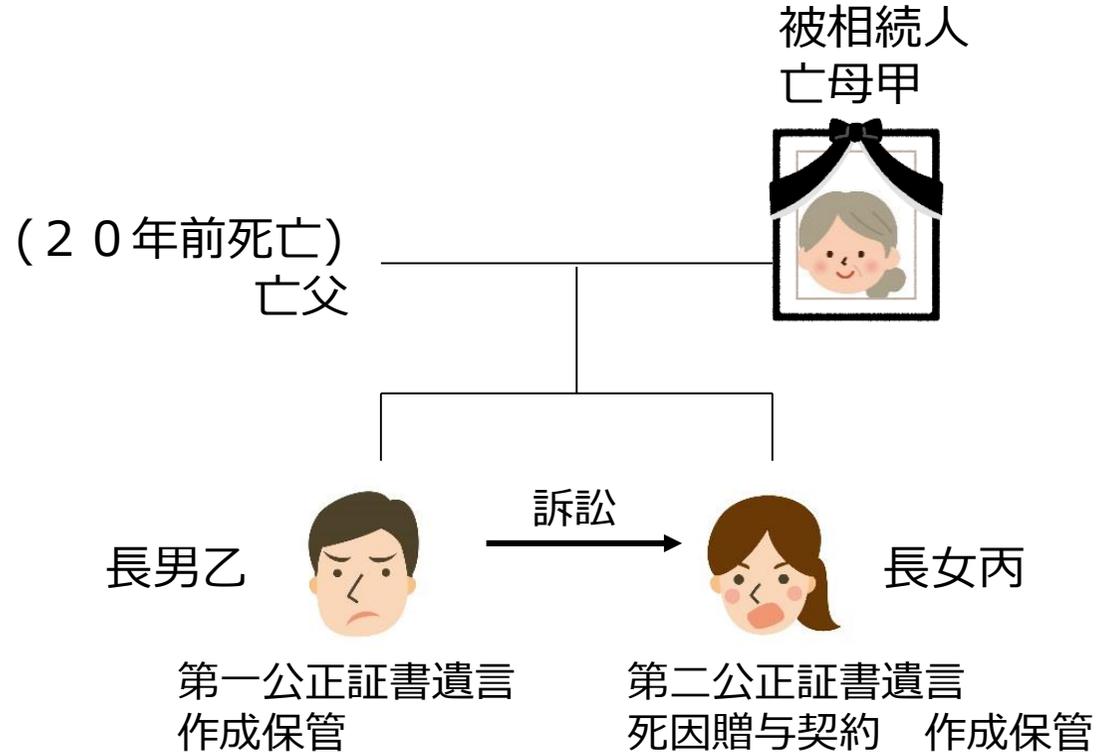
失敗例その1 公正証書遺言の効力が争いに

(事案の内容)

Bマンション (亡母甲所有)



A土地 (亡母甲所有)



(事案の内容)

- ・東京都内に母甲が1000m²のA土地を所有
- ・長男乙が相続税対策で母甲に15年前に数億円借金させ賃貸用のBマンション建築
- ・Bマンション完成後、母甲が長男乙にA土地とBマンションを相続させる内容の公正証書遺言（第一遺言）を、母死亡の14年前に作成
- ・長女丙が母甲を死亡する2年前に引き取り、亡くなる1年前に母甲が長女丙にA土地とBマンションを相続させる内容の公正証書遺言（第二遺言）作成、かつ長女丙にとBマンションについて死因贈与契約書を作成（長女丙が弁護士に相談依頼）
- ・母甲死亡後、長男乙が第二遺言と死因贈与契約書の存在を知り、弁護士に相談依頼。
- ・長男乙が長女丙に対し、第二遺言無効確認と死因贈与契約の無効確認請求訴訟提起。

(事案の結果)

- 第二遺言について亡母甲の判断能力が争点、死因贈与契約は偽造と判断能力が争点
- 解決まで4年ほどかかったが、長男乙の主張が認められ、第一遺言が有効に。
- 長男乙が長女丙に遺留分相当額を解決金として支払。
- 相続税申告について
 - 長男乙⇒第一遺言の内容で相続税申告
 - 後に遺留分支払の点で更正の請求を手続きし相続税還付
 - 長女丙⇒第二遺言の内容で相続税申告
 - 後に遺留分だけになり更正の請求を手続きし相続税還付
- 係争中のマンション賃料
 - ⇒乙の管理会社が賃料管理
 - ⇒賃料は長男乙の所得で確定申告

(失敗例その1の反省点)

●長男乙の立場からみた反省点

①公正証書遺言を絶対的なものと考え、これで安心してしまった。

⇒遺言は生前何回でも書き換え可能

長男乙の立場なら遺言代用信託との併用を！

②訴訟にしたことで解決まで相当な費用と何年もの時間がかかった。

⇒信託銀行の遺言信託も安心できない？

同じ信託銀行で内容の違う2つの遺言作成

●長女丙の立場から見た反省点

①認知症の高齢者でも公正証書遺言さえ作成すれば安心と考えた。

⇒遺言能力がないと遺言は無効

近年公正証書遺言でも無効の判決続出

失敗例その2

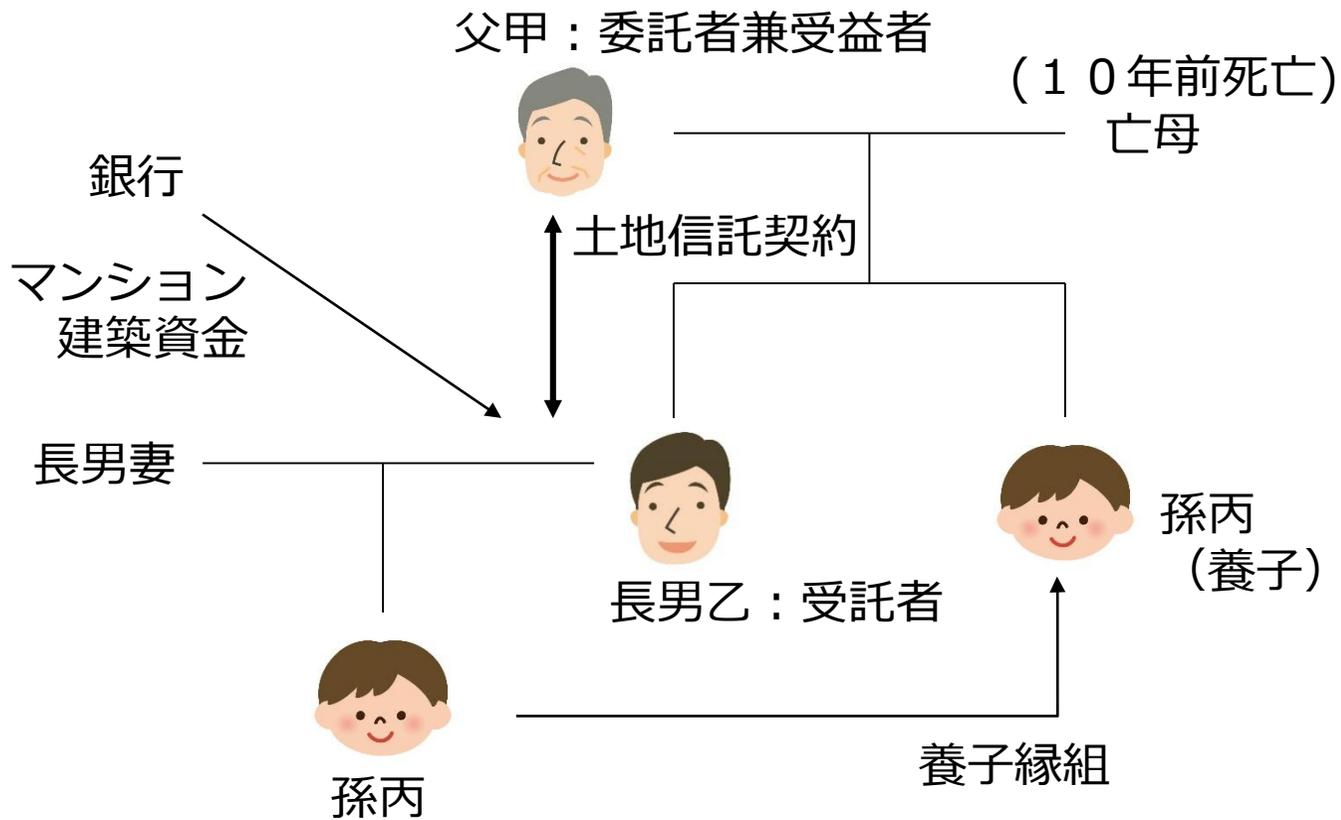
長男に土地信託後、長男名義で 借金しマンション建築の例

(事案の内容)

長男乙名義のマンション



父甲所有のY土地を信託



- ・ 父甲が生前長男乙に所有土地を家族信託（委託者父甲・受託者長男乙・受益者父甲）
- ・ 長男乙は、信託土地を担保に3億円銀行借り入れし、マンション建築
- ・ 立地が悪く賃料収入が予想以下で、長男乙が自己資金で借金返済補填
- ・ 信託土地とマンションを売却したいが、オーバーローン

(考え方)

・長男乙へのY土地信託の目的は？

1、Y土地を「長男乙に適切な承継を図ること」が信託目的ならば

- 相続対策なら長男乙名義で銀行借入して長男乙所有名義建物建築は方法として疑問

- 乙（受託者）名義の単独債務として銀行借入れ

⇒父甲の相続税で債務控除できない

- ◎父甲（委託者兼受益者）名義の債務か、父甲と長男乙との連帯債務（負担割合を定める）とすれば父甲の相続税で債務控除できる

- ◎第二受益者として長男乙または孫丙を指定しておくべき

2、「父甲（受益者）の安定した生活の支援と福祉の確保」が信託目的ならば

- 長男乙名義でのマンション建築は方法として疑問

- 将来父甲が認知症になる場合⇒土地信託をして更地を売却しやすくする

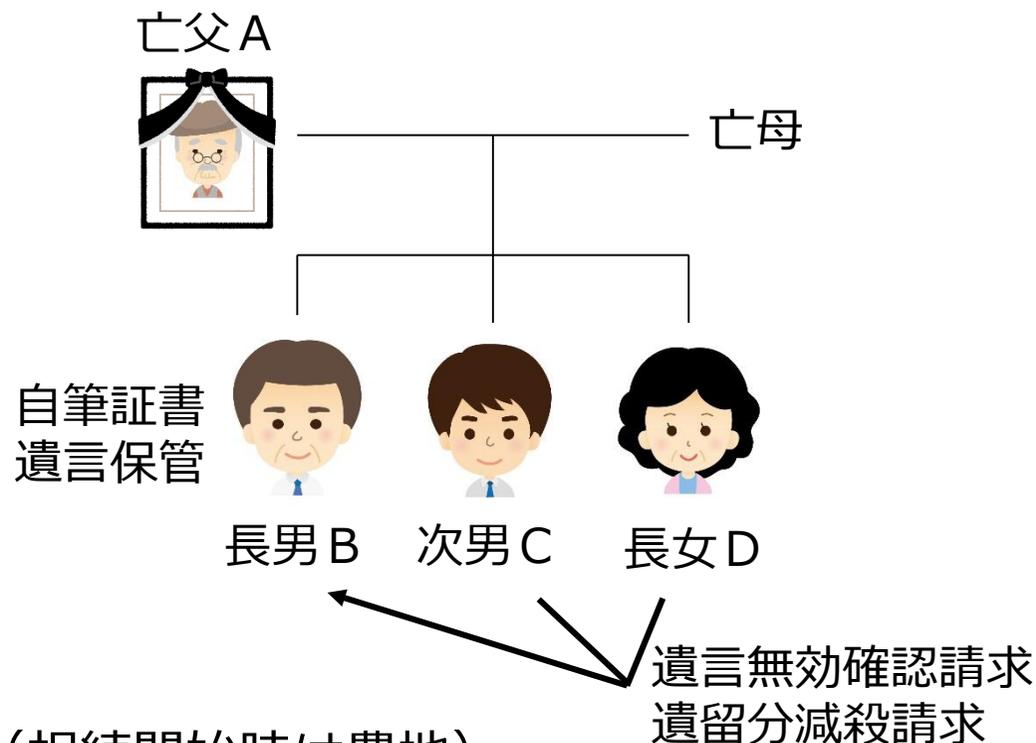
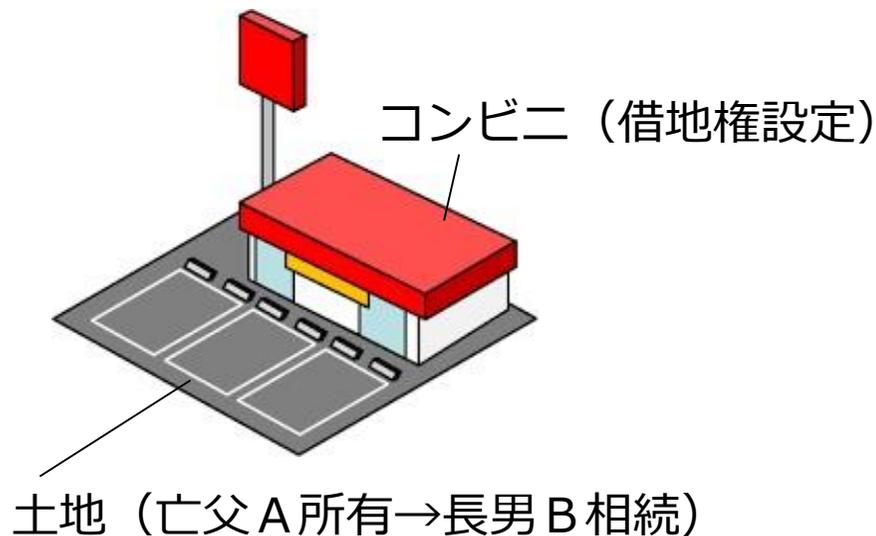
(教訓)

- ・ 安易に土地信託をして借金でマンション建築するなかれ！
⇒本件はY土地信託の意味希薄
- ・ 賃貸経営の視点から借入額や建築建物の仕様を精査すべき！
- ・ 家族信託は信頼できる専門家に相談すべし！

失敗例その3

10年間の裁判で遺留分の金額が10倍になった例

(事案の内容)



- ・ 埼玉県内に2500㎡の土地を父Aが所有 (相続開始時は農地)
- ・ 長男Bが遺言に基づき父Aの所有地をB名義で相続登記
- ・ 半年後次男Cと長女Dが偽造だと遺言無効確認訴訟・二次的に遺留分減殺請求
- ・ 次男C長女Dが調停申立、和解金1500万円の提案まともらず。
- ・ その2年後長男Bが農地転用で宅地化しコンビニに土地賃貸借 (地代月250万円)
- ・ 最高裁まで争い遺言有効確定までに10年経過。その後、遺留分減殺請求の訴訟提起

(事案の結果)

- ・ 亡父作成の自筆証書遺言の有効性が認められるも、不動産価格上昇分と地代分の加算で長男Bは次男Cと長女Dに遺留分1億5000万円支払う。
- ・ 長男Bは、更正の請求をして相続税を一部還付された。

(長男Bの反省点)

- ・ 依頼した弁護士任せ⇒弁護士が徒に解決を引き延ばした疑い。
- ・ 10年経過の中で、農地転用し借地料が入るようにしたことで土地の価値上昇・地代蓄積で遺留分が当初の約10倍。

⇒遺留分を支払う側は早い解決が大切！

(理由) 不動産価額上昇リスク・賃料等の法定果実加算リスク・延滞利息加算

(参考) 遺留分における価額弁償と相続税還付額の関係
遺留分の価額弁償の場合、相続税還付の金額は、次の計算式に従って、圧縮の計算をします。

$$\frac{A \times C}{B}$$

A : 価額弁償金の額

B : 価額弁償の対象となった財産の価額弁償時における価額

C : 価額弁償の対象となった財産の相続開始の時における価額

(計算例)

仮定 A : 価額弁償金の額 : 2億円

B : 価額弁償の対象となった財産の価額弁償時における価額 : 8億円

C : 価額弁償の対象となった財産の相続開始の時における価額 : 2億円

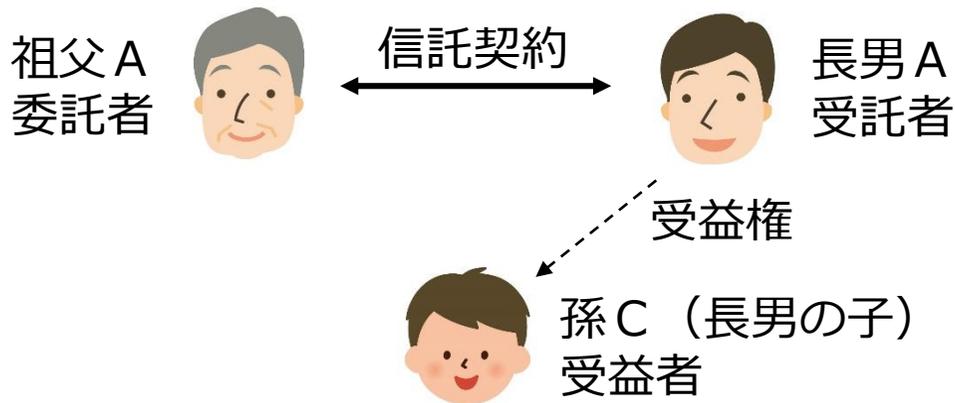
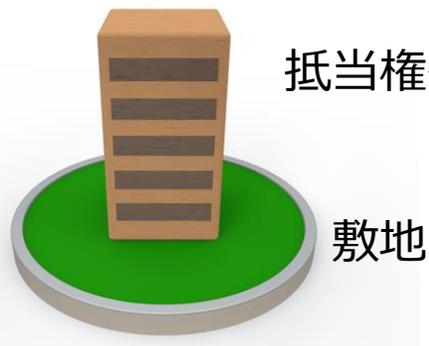
計算式 $A \times C \div B \Rightarrow 2億円 \times 2億円 \div 8億円 = 5000万円$

計算式にあてはめてみると、価額弁償金は2億円でなく5000万円に圧縮され
相続税では当初の2億円（課税相続財産額）から5000万円分しか差引けない。

失敗例その4

祖父が抵当付アパートを孫（未成年）のために信託した例

(事案の内容)



- 祖父Aが孫C（長男の子）のために土地付アパートを家族信託（二次相続対策）
- 長男Bが受託者として孫C（受益者）のためにアパート管理
- 土地付アパート⇒時価約1億円・相続税評価額約6000万円・抵当債務額約6000万円
- 祖父Aにかかる税金⇒アパートと敷地の受益権を孫Cに負担付贈与したことに対価(抵当債務額)と取得価額(帳簿価格)との差額(利益)に譲渡所得税が課税、建物部分については消費税が課税
- 孫Cにかかる税金 ⇒ 約1億円(時価)－約6000万円(抵当債務額)＝約4000万円
孫Cは祖父Aから贈与された受益権について約4000万円部分につき贈与税が課税される 注) 負担付贈与なので時価評価

● 委託者以外を受益者とする他益信託は、税金関係に注意！

<自益信託> 委託者と受益者が同一の場合

利益を受ける者が委託者であることから実質的な所有権移転なしとされ、課税関係は生じない。

<他益信託> 委託者と受益者が異なる場合

<p>●委託者個人 ●受益者個人 委託者⇒課税関係なし 受益者⇒・信託された財産の贈与とされ 贈与税課税 ・委託者死亡による受益権授与 遺贈として相続税課税</p>	<p>●委託者個人 ●受益者法人 委託者⇒信託財産の譲渡とみなし譲渡所得 課税（時価で譲渡したものとみな される） 受益者⇒信託財産の時価で贈与されたもの として法人税課税</p>
<p>●委託者法人 ●受益者個人 委託者⇒時価で信託財産を譲渡したものと して損益計上 受益者⇒時価で信託財産の所得を計上 ＊個人と法人との関係に応じて 一時所得・賞与・退職金等として課税</p>	<p>●委託者法人 ●受益者法人 委託者⇒時価で信託財産を譲渡したものと して損益計上 受益者⇒信託財産の時価で贈与されたもの として法人税課税</p>

(事案の内容)

土地付賃貸マンション



委託者兼第一受益者



父甲

信託契約

受託者

長男乙の会社

①信託受益権 (賃料收受)

②父甲死亡で受益権移転

第二受益者
父甲の後妻



③父甲の後妻死亡で受益権移転

第三受益者
孫丙
(長男乙の子)



- 父甲が委託者兼第一受益者、長男乙経営の会社が受託者として土地付賃貸マンションを家族信託
- 父甲は自らの死亡後、後妻の生活を保障したい⇒父甲の後妻を第二受益者に
- 後妻（子なし）の親族に承継させたくない⇒ 後妻死亡後は孫丙（長男乙の子）を第三受益者に
- 信託した不動産以外の財産について公正証書遺言作成⇒遺言執行者は弁護士



(家族信託の課税関係)

◎相続税関係

受益権の評価額 = 信託財産の評価額

↑信託しても相続税評価額は変わらない。但し、相続されるのは受益権

* 父甲の後妻は、父甲の相続開始時（死亡時）の信託財産（土地付賃貸マンション）の相続税評価額に相続税が課税される。

注）甲の後妻は信託不動産の処分権限ないのに信託財産の評価額に相続税課税はどうか？

（考え方）収益受益権（賃料等を受取る権利）と元本受益権（収益以外の受益権）に分けて、収益受益権を甲の後妻に元本受益権を孫丙に、というやり方もある。

* 孫丙（長男の子）は、後妻の相続開始時（死亡時）の信託財産（土地付賃貸マンション）の相続税評価額に相続税が課税される。

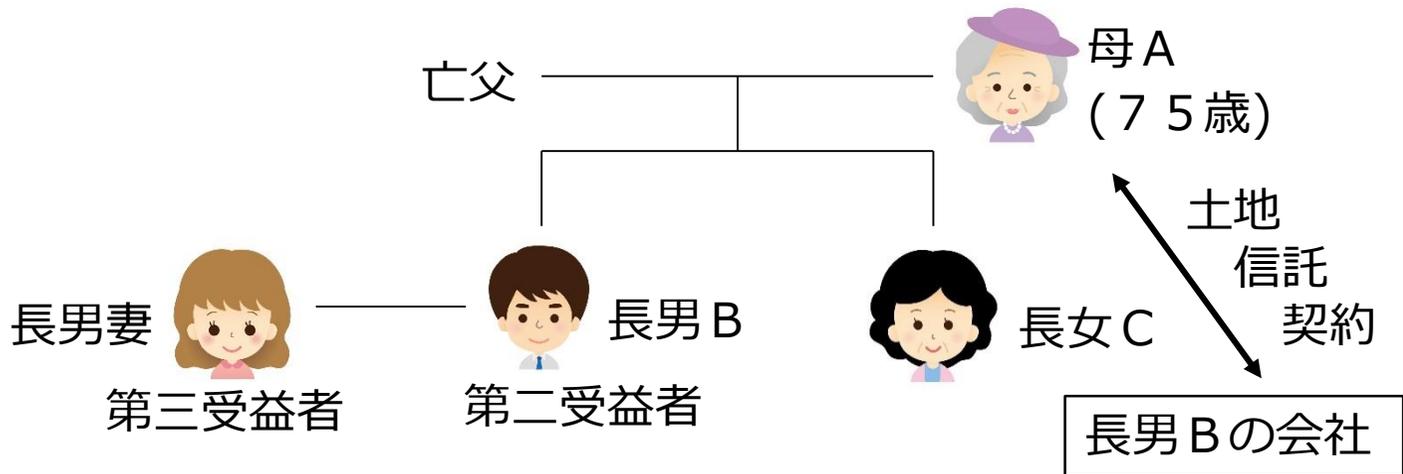
◎所得税関係

受益権者は、収受する賃料について所得税が課税される。

(事案の内容)

委託者兼第一受益者

土地付中古商業ビル



- ・母Aは信託銀行で遺言信託 ⇒ その後長男Aが弁護士に依頼し遺言書換
- ・母Aは都内に土地付商業ビル所有 ⇒長男Aが経営する会社が賃貸管理
- ・長女Cが生前母Aより多額の借入（返済不可）⇒ 長男Aは商業ビルの保全懸念
- ・長男Bは高齢の母Aが将来認知症になること懸念
- ・弁護士に相談依頼した対策
 - ①中古商業ビルを相続税評価額で長男Bに売買(ビル所有権移転登記・代金長期分割)
 - ②ビル敷地を長男B経営の会社に家族信託(第一受益者母A・第二受益者長男B・第三受益者長男妻)
 - ③ビルと敷地について借地契約⇒母Aに地代収入確保