

全国貸地貸家協会新聞

発行 全国貸地貸家協会事務局
東京都中野区野方一・二九一・〇二
(株)耶馬台コーポレーション内
TEL 〇三(三三三八) 七五二五
FAX 〇三(三三三八) 七五二三

《寄稿》

誤った相続対策から

脱却し、再生するためには

—三事例に学ぶ究極の対策—

株式会社 国土土地所 代表取締役 隈 祐二

相続対策は分らないと言っておきながら、地主さんいます。しかし、何もしなければ現在の狂った路線価により、一気に法外なものをかけられて、場合によっては壊滅します。路線価を逆手に取り、借地借家法を逆手にとって、どのように相続対策を組み立てるか。若くしてこの分野の第一人者となった隈氏の必読の論稿です。

バブル崩壊からかなりの時間が経過し、東京都心部で公示地価が反転してデフレ経済が終息を迎える兆しを見せています。しかし、私の周囲ではバブルの後遺症に悩み苦しむ地主、借地人が多数存在していることも事実です。私は日夜こういった人々の問題解決に東奔西走していますが、なぜこのような事態に陥ってしまったのか、どこをどう修正すれば、事態が好転するのかといったことに関して自問自答を繰り返しています。

今回は私自身が関わった三事例を紹介し、同じような問題に苦しむ方々の参考にしていただければとの思いから執筆させていただくことにいたしました。

事例一：多額の借入によるマンション建築が災いした相続対策

〇二次相続対策としてマンションを建築

都内某区に居住されているSさんから「相続が発生したので、相談に乗ってほしい」旨の連絡があったのは今からちょうど一年前のことでした。電話の語り口からはさほど切迫した感じを受けず、私の中では一般的な相続相談と認識していました。ところが、全容を知るに従って、問題の大きさに頭を抱えることになるのです。

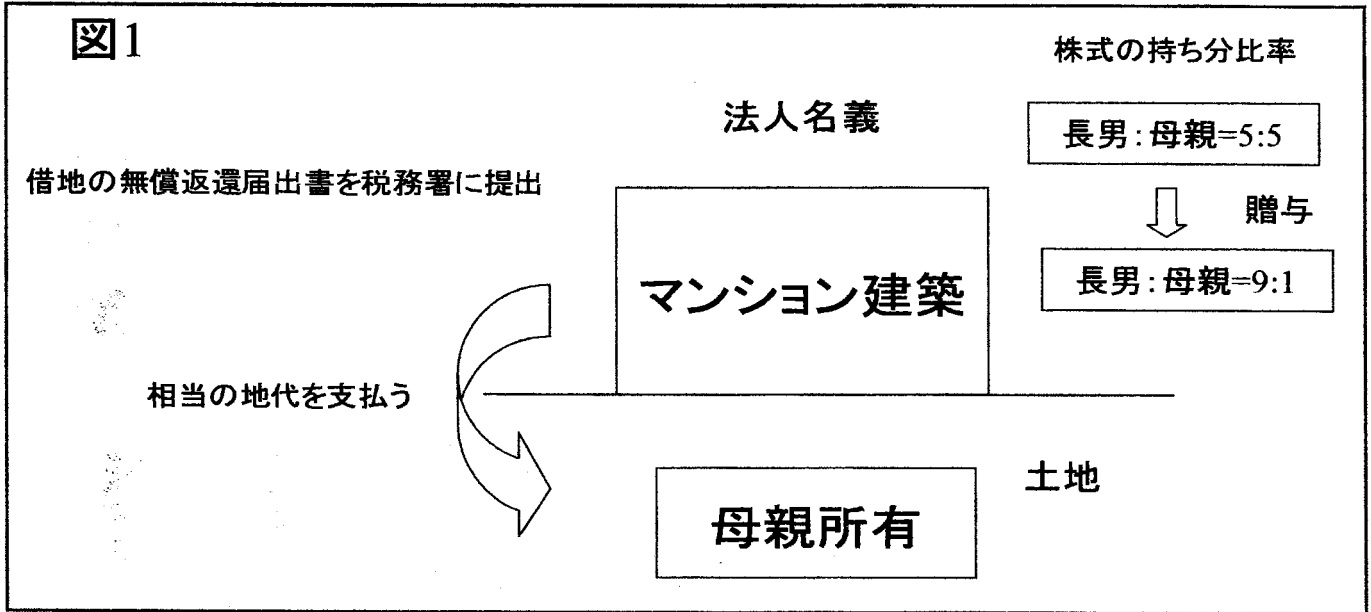
Sさんには他に三名の弟と母親がいました。そ

の母親が一昨年の秋に亡くなり、相続人はSさんを含めて四名です。Sさんの場合はいわゆる二次相続であり、配偶者の税額軽減が使用できない等の理由で、一次相続時よりも税額が増えるケースもあります。それを認識していたことと、銀行からの勧めもあってSさんは相続対策を行っていました。十二年前に母親名義の土地四百坪の上に十二億円の借入金によってマンションを建築しました。マンションの施主は法人であり、法人の出資割合はSさんと母親とで半分ずつでした。その後、母親の持ち分をSさんに贈与し、相続が発生した際の持ち分はSさん九で母親が一となりました。母親の持ち分比率を下げることで自体は相続対策として、また相続発生後の遺産分割の観点からは問題なしと判断できます。

しかし、他に重要な問題が隠されていたのです。借入金によって債務計上を使う相続対策は、主に二つの方法があります。一つは親の土地を担保にして子供が借入金によってマンション建築などの有効活用を行う方法と、Sさんのように法人を設立して法人が借入をして有効活用する方法です。どちらの場合も地代等の処理によって親の土地に関する相続税評価に大きな影響を及ぼします。

親の土地の評価を下げる場合には、相当の地代を支払うことによって自然発生借地権を発生させます。ただし、法人が上物の所有者である場合には法人は借地権を資産計上しなければならず、土地保有特定会社の評価方法の採用により、法人の株式評価が上昇してしまうというデメリットが発生します。法人において親の持ち株比率が高い場合には、有効性に問題があると言えます。

図1



上物の名義が子供の場合に、自然発生借地権が発生させると、借地権分の財産が子供に移転し、相続税対策としては有効性ありと判断できます。ただし、この方式を採用する場合には有効活用プランが妥当であることが要求されます。なぜならば地代の支払いは、賃料収入からなされるからです。最悪の場合は空室の増加によって賃料収入が減少し、借入金の返済もできずという事態も起こりえます。

○相当の地代を支払って無償返還届出書を提出

話をSさんのケースに戻しましょう。税務署OBであるSさんの顧問税理士は、法人設立後に、相当の地代方式の採用を勧めました。母親が保有している土地の評価を下げ、さらに法人株式の持ち分を母親からSさんに贈与することによって、相続財産移転を計画したのです。しかし、ここで問題がありました。相当の地代を法人から母親に支払っていたにもかかわらず、税務署に対して「借地の無償返還届出書」も提出していたのです。この書類を提出した場合の土地の評価は、利用制限を受ける使用貸借の評価となり、自用地の八〇%の評価額となります。

法人が建築したマンションは、ここ数年は空室が目立つようになり、賃料収入も年間で五千万円に下落していました。本来は法人が母親に相当の地代を支払うはずでしたが、実際は地代を支払うことができず、法人の経理上は未払い金、母親は法人に対して貸付金という処理になっていました。へ図1参照。

そんな最中に相続が発生してしまいました。もし、相当の地代方式による借地権が発生していた

場合には、土地の評価は借地権割合(七〇%)を差し引いた三〇%評価になります。法人の株式評価は借地権を資産計上しても借入金の債務により打ち消され、株価評価はゼロとなります。

しかし、Sさんの場合には無償返還の届出書が出ていたために、土地の評価は自用地の八〇%評価となりました。そのため、相続税五千万円が発生することになり、相続人はこの納税に頭を痛める結果となりました。

母親には預金が三千万円ありましたが、マンションの抵当権者と同じ銀行の担保にはいっていませんでした。

法人がマンションを建築する際には、母親の土地も担保に入り、しかも個人保証も求められていました。

相続が発生したことを知った銀行は、相続財産が確定していない段階にもかかわらず、勝手に担保権を実行して三千万円を回収してしまいました。したがって相続人はこの預金を相続税の納税資金に充当できなくなってしまうのです。

○他財産の抵当をはずして納税資金を捻出

私に相談があったのは、銀行が預金の担保権を実行した後のことでした。私は最悪のシナリオを想定してみました。母親の土地は長男が相続することになっていましたが、長男が相続税を納付できない場合には、国税は土地を公売してしまいます。法人名義の建物は、銀行が抵当権を行使して競売に付すことが考えられます。

しかし、ここで銀行にとって建物を競売することには問題があることがわかりました。建物は借地権が付着していない建物(無権限建物)の評価



隈 祐二氏

となつてしまい、競落されない可能性があるのでは
す。

母親は、他にワンルームマンション五戸とアパート一棟（四室）を保有していました。これらも上記と同じ銀行が抵当権者でした。これらの財産の売却予想額は相続税額とほぼイコールでした。私は相続税納税資金捻出のために銀行と折衝し、ワンルームマンション五戸とアパート一棟の抵当権をはずすことの同意をとりつけました。さらに空室対策として、マンションのリフォームを促し、収益力アップをはかりました。銀行にとつて、担保価値は下落しますが、収益力アップが見込まれることを認識し、このプランに納得したのです。

相続税納税の時期が迫っていたため、いったんは延納申請し、売却終了後に延納を取り消しました。最悪の事態は免れたものの、多額の借入金付きのマンションは残存することになり、Sさんの苦悩が完全に払拭されたわけではありません。

○財産状況を定期的にチェックし、選択肢の拡大を

もし、相続発生前に私がSさんに出会っていた場合にはどういうアドバイスをしたかを自問してみました。まずは相続税が発生しないようにすることを検討しました。そのためには、建物を法人から母親に譲渡します。土地は貸家建付地の評価となり（自用地評価の七九%評価で使用貸借地の八〇%評価とさほど変わらず）ますが、借入金十二億円の債務が発生するため、相続税は課税されないというシミュレーション結果が出ます。ただし、この計画を遂行するためには、母親が銀行から新たに借入する必要があります。法人が売却代金を銀行に返済することになれば、銀行の債権が増えることはありませんので、同意してもらええる可能性は大と考えられます。

この状態で相続が発生した場合に、相続人の選択肢は増えます。債務超過であれば、相続放棄をすればよく、以降は債務を背負って生きる必要はなくなります。また限定承認という方法も考えられます。

この事例から学んだ教訓は、「借入による相続対策を実行している場合には、自分の財産状況を定期的にチェックする必要がある」ということです。多額の借入をしているので相続税は課税されないだろうと考えるのは早計と言えるのです。

事例二・借地権者にも相続税の不安が

○商業地の借地権者がビル建築で相続税対策を

都内某所で調剤薬局を営むAさんの母親は、商業地に七五坪の借地権を保有していました。Aさんの祖父の代からこの地に居住していますが、戦後五〇年にわたる地価の上昇で、借地権者といえども相続税とは無縁というわけにはいかなくなりました。バブル時代におけるこの土地の相続税評価は坪単価三千万円に高騰し、借地権割合八〇%をかけて算出した借地権価格は一八億円にも上りました。

もしバブルのピーク時に相続が発生していれば五億円程度の相続税が課税されていたはずですが。辛いことにAさんの父親が亡くなったのは、バブルよりかなり前のことであり、この時点では相続税は発生しませんでした。

しかし、勉強熱心なAさんはB銀行の強い勧めもあって、借入をしてビルを建築する相続税対策を遂行することにしました。今から十二年前のことです。借入金は一億円で、借り主は母親です。七階建ての商業ビルで、一Fは自身が営む調剤薬局が入り、七Fは家族の居住用として利用しました。六Fまでは当初坪二万円貸し出すことができ、年間収入で約四三〇〇万円ありました。借入金の年間返済額は四〇〇〇万円でしたから、地代や固定資産税などの諸経費を支払ってもおつりが来る状態でした。ところが、バブルの崩壊で賃料は下がる一方であり、昨年末の段階では、坪単価一万円と当初の半額以下に下落していました。空室も発生し、同時期の年間賃料収入は一八〇〇万円にまで落ち込んでいたのです。

この影響で借入金の返済も滞ることになり、銀行はAさんに対して追加担保の提供を求めました。Aさんの事業は順調で、年間五千万円程度の売り上げがありましたが、Aさんは会社の資金を拠出することを避けたいという理由で、預金担保を拒みました。

そんな折り、その土地の地主の相続コンサルティンクをしていた私にAさんから相談がありました。

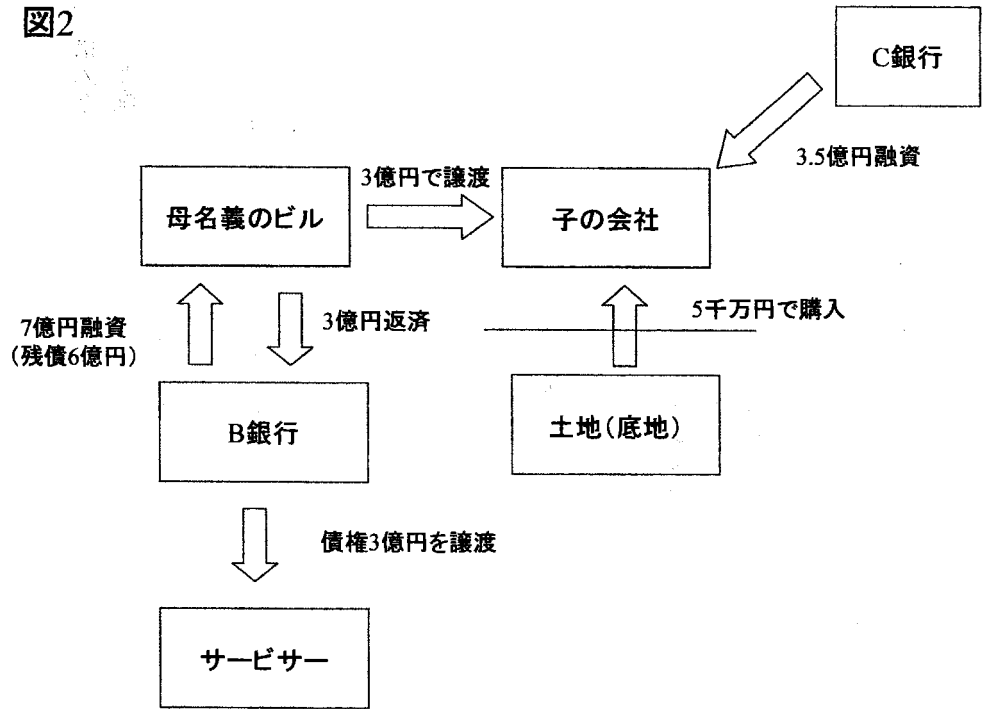
私はまたしても最悪のシナリオを考えてみました。銀行はAさんの借地権付きビルを競売に付すだろうが、その場合の予想落札価格はどんなに高くても三億円を切るのではないだろうか、と推測しました。この地の事例をよく知っていましたので、予想数字には自信がありました。

○母親から法人のビルを売却し、債務を圧縮

私が描いていた解決策はAさんの会社がAさんの母親から借地権付きビルを三億円で、そして地主から底地を五千万円で購入することでした。Aさんの会社のメインバンクであるC銀行（Aさんの母親のビルのB銀行とは異なる）に打診したところ、底地を含めて完全所有権になるのなら、という条件付きで融資に同意してくれました。

B銀行に対しては、このビルの競落予想価格が三億円に満たないことを説明し、Aさんの母親が三億円で売却することに関して納得してもらいました。B銀行は六億円の残債権（Aさんの母親は元本一億円を返済していたので七億円―一億円＝六億円）のうち三億円しか回収できませんが、残った三億円の債権（六億円―三億円）を無担保債権としてサービサーに譲渡しました。母親の債

図2



務に関してサービサーと話し合い、二年で分割して支払うことで話がまとまりました。これによって母親の財産をAさんの会社に移転できたため、相続税の心配もなくなりました。へ図2参照。

この解決策の根拠は、Aさんの会社の事業収益が良好だったことにあります。Aさんの会社の収

も坪単価一万三千元にアップしました。テナントとの契約期間も五年間と延び、経営も安定しました。さらに病院が増えたことよって本業である調剤薬局の売り上げはますますアップするという二次効果も発生しました。まさに一石二鳥いや債務の圧縮まで含めると一石三鳥という結果を招

益が維持されていけば、テナント料がさらに下落しても十分に借入金を支払えると判断したためです。しかも、債務は母親が背負った債務六億円より圧縮され、高額な地代の支払もなくなり、地主が底地の売却に同意したのは、昨年六月に発生した相続税納税という理由があったからです。

○病医院にテナントを絞り込み収益力がアップ

そういう幸運にも恵まれ、Aさんの会社は、この地に完全所有権のビルを保有することになりましたが、まだトライすることが残っていました。それは空室対策と賃料アップです。Aさんのビルは竣工後に業種を選ばずに、来る物を拒まず状態でテナントを誘致しました。そのため、統一性のない様相を呈し、歯抜けビルとなってしまうのです。私は一Fに調剤薬局があるという最大のメリットを活かすべく、テナントを病医院に絞って誘致を開始しました。すると瞬く間に空室は埋まり、賃料

いたのです。
Aさんのようにすべてがうまくいくケースはまれですが、知恵をひねり出せば、問題解決できることが多いのです。銀座や六本木などの一等地の借地権者には地主と同様に相続税問題がつきまっています。

そのため、Aさんと同様に多額の借入をしてビルを建築していることも珍しくありません。もしそのビル内でオーナーの子息が事業を営んでいる場合には、オーナーの相続によって、子供が事業を継続できないという事態が発生しかねません。この場合も財産評価を定期的に行い、相続税と借入金の返済計画を綿密に練り直すことがポイントとなります。

事例三：物納を契機に災いを転じて福となす

○不良貸宅地に悩むYさんに相続が発生

都内某所に居住するY家は、何代か続いている地主であり、戦前から貸宅地を保有しています。Yさんの父は今から二十五年前に亡くなり、母がほとんどの財産を承継し、その財産を長男であるYさんが管理していました。

Yさんの悩みは貸宅地の地代を引き上げたいということでした。Y家が保有している土地のうち、図3の一画地は固定資産税等の公租公課が地代収入を上回る逆ザヤ状態を呈し、Y家の財産の中で問題の土地となっていたのです。逆ザヤの原因は地代の安さだけではなく、B地が未利用であったことにもあります。G地は幅員が2mしか

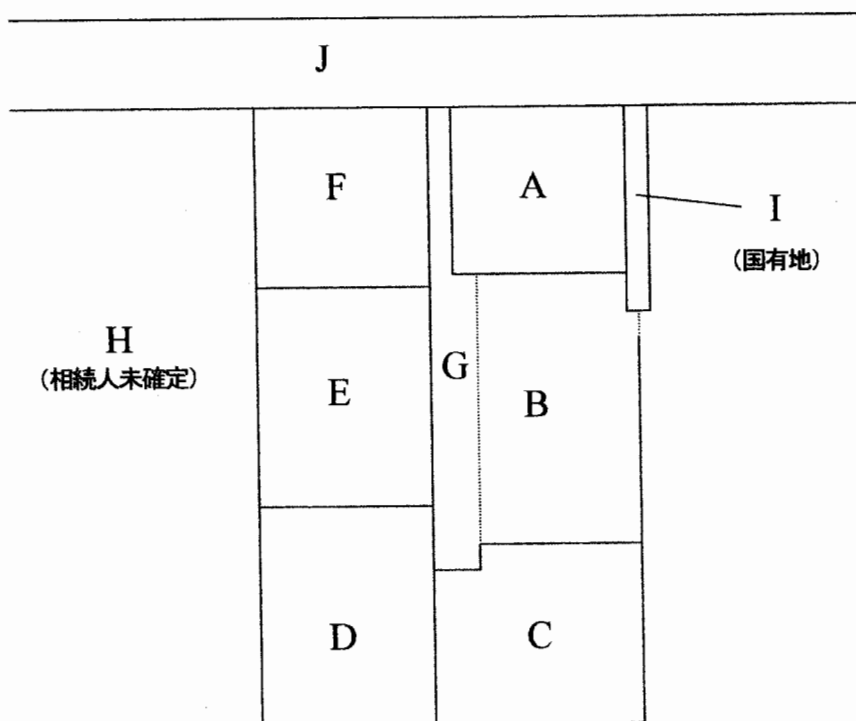
ないため、B地を駐車場にすることもできませんでした。C、D、Eの貸宅地の借地権者はみな高齢者であり、しかも借地人組合に加入していて、地代の値上げもままならないという状態でした。Yさんがこの一画地の処理にあれこれ頭を悩ま

せている最中に、相続が発生してしまいました。Yさんは四十九日の法要も終わらないうちに、私のところに来ました。Yさんの母の相続税の評価額は約七億円、相続税は約二億円程度という数字をYさんの顧問税理士が簡易計算してしま

た。財産は他に駐車場用地などがありました。Yさんは図3の一画地を納税にあてたいと考えていました。ところが顧問税理士は、この一画地を物納することはできない、と回答していました。

理由は貸宅地の分筆は困難（この一画地は売却済みのA地を除いて未分筆）ということでした。私は早速現地を調査し、現状を分析しました。すると新たに様々な問題点が発見できました。まず隣地の所有者との境界承諾が難しいことです。D、E、F地の隣地であるH地の所有者は相続人未確定で、境界承諾のためには相続人全員の印鑑が必要という状況でした。また、B、C地の隣地であるI地は国有地（水路）ですが、従前に売却していたA地の地権者がその存在を認めていなかったのです。

図3



○登記官、納税徴収官と協議し、難題を解決

Yさんに調査結果を報告しましたが、ダメモトでトライしてほしい、と懇願され、B、C、D、E、F、G地の物納を申請しました。このすべてが収納されると相続税額を上回ってしまう超過物納ですが、収納されない危険性を考慮して多めの申請にしたのです。

測量士と相談し、利用区分ごとに測量を進行させていきました。その結果、前述したH地とI地がからまない場所（C、Dの南側とCの東側）の境界が確定できました。国有地であるI地の南側の推定ポイントを現況でポイントと思われる場所から約一〇cmずらすことを国と協議し、B地の周囲の境界も確定することができました。

難題のH地に関しては、相続人未確定であり、対策を考えつきませんでした。登記官と交渉し、「相続人代表の実印があれば民々の境界確定は可能」との回答を得ることで、事なきをえしました。残りは公道であるJとの官民査定です。ポイントをA地から約一〇cmほどずらしたG地内に置き、官民の境界を確定することができました。B地、G地を残地扱いにして、残りの土地をすべて境界確定することができたのです。その後調査で、F地の借地人は借地を返還してくれる可能性がわがかりました。

従ってF、B、G地の物納申請を取り消し、C、D、E地の収納を目指しました。これらの土地が収納されるか否かのポイントは地代にあります。借地人の方々の話を聞いていううちに、彼らが将来、借地権を売却したいとの考えを持っていることが判明しました。そこで、彼らに対して「将来の売却のためにはいったん底地を買って完

全所有権にすることがベターである」と説き、物納を納得してもらいました。また収納された後に国から底地を購入できることも教示し、収納に協力してもらうための地代の値上げに成功したので

さて、ここでまた難題がもちあがりしました。納税徴収官から「収納のためには隣地であるH地の相続人全員の実印が必要である」との指摘を受けました。民々の境界確定時には相続人代表の印でOKでしたが、物納はより条件が厳しかったのです。ところが、H地の相続人の中には海外居住で連絡がとれない人がいることがわかりました。納税徴収官と相談したところ、「相続人代表としての確約書を提出することでOK」との承諾を得ることができたのです。

これですべてが終わったとほっとしたのもつかの間でした。「現在はB地とG地は一体であり、G地の位置を確定させ、C、D、E全員の持ち分をつけてほしい」という新たな要望がもちあがったのです。そこで再び徴収官と協議し、「将来にわたってC、D、E地の人間がG地を無償使用することを許可するという念書を国に差し出す」ことで了解を得、晴れてC、D、E地を収納していただくことになりました。ここに至るまでには一年半の年月を要しました。山と谷が連綿と連なる日々でしたが、収納が決定的なときのYさんの譬えようなない笑顔を見ると、それまでの苦労が吹き飛びました。

○物納には収益力の低い土地を優先すべし

さて、その後、YさんはG地を無償使用できるという条件を提示して、B地を売却することがで

きました。その資金でF地の借地権付き建物（アパート）を買い戻して、新たに建て替えて、今では年間五〇〇万円ほどの収入を得ることができています。

まさに災い転じて福となすという典型となりました。相続を契機に不良貸地を処理し、収益力アップに成功したのです。

私がこの事例で得た教訓は、一見すると物納不適合と思える土地であっても、方策次第では物納は可能であるということでした。Yさんはこの一画地以外にも優良宅地を保有しており、そこを手放さずに済んだのです。物納にあてる土地は、所有地の中で収益力が低い土地を優先してあてるべきと言う法則に確信を抱いたわけです。

限 祐二（くまゆうじ）氏 略歴

（佃国土地所代表取締役）

一九六二年福岡県生まれ。国土工営（株）に勤務し、国有財産のシステムを学び、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。一九九六年に独立し、大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。

現在の主な業務は資産承継対策（生前対策・納税対策）を中心として、①貸地地の管理業務②不動産の権利調整・清算業務③相続税納税における物納条件整備・補完業務である。不動産を中心とした資産の形成・保全・承継・再生に関するコンサルティングを極めることをライフワークとしている。