



誤った相続対策から再生するには

Q

私の知り合いの不動産オーナーは、バブル時代に賃貸マンションを建築したのですが、昨年相続が発生してしまいました。相続税の支払いと借入金の支払いのダブルパンチ状態にあり、暗い毎日をご過ごしています。何か良いアドバイスはないのでしょうか？

A

バブル崩壊からかなりの時間が経過し、東京都心部で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。私は日夜こうし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。

2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A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1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、問題の大きさを頭を抱えることになるのです。

Aさんには3人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Aさんを含めて4人です。今回はいわゆる2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、1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、銀行からの勧めもあって既にAさんは相続税対策を行っていました。12年前に、母親名義の土地700坪の上に15億円の借入金によってマンションを建築しました。マンションの地主は法人であり、法人の出資割合はAさんと母親とで半分ずつでした。その後、母親の持ち分をAさんに贈与し、相続が発生した際の持ち分はAさん9で母親が1となっていました。母親の持ち分比率を下げること自体は相続税対策として、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、ほかに重要な問題が隠されていたのです。借入金によって償還計上を使う相続税対策には、主に2つの方法があります。1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、A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ためには、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くてはならず、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いえます。

上物の名義が子供の場合に、自然発生借地権を発生させると、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、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得ます。

相当の地代を支払って無償返還届出書を提出

話をAさんのケースに戻しましょう。税務署OBであるA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て、更に法人株式の持ち分を母親からA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相続時の土地評価は、利用制限を受ける使用貸借の評価となり、自用地の80%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5,000万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(右の図参照)。

そんな最中に相続が発生してしまいました。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(70%)を差し引いた30%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、Aさんの場合には無償返還の届出書が出たために、土地の評価は自用地の80%評価となりました。そ

のため、相続税5,000万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3,000万円ありましたが、マンションの抵当権者と同じ銀行の担保に入っていました。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M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3,000万円を回収してしまいました。従って、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ったのです。

他財産の抵当を外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も相続することには問題があることが分かりました。建物は借地権が付着していない建物(無制限建物)の評価となってしまう、競落されない可能性があるのです。

母親は、ほかにワンルームマンション5戸とアパート1棟(4室)を保有していました。これ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5戸とアパート1棟の抵当権を外すことへの同意を取り付けました。更に空室対策として、マンションのリフォームを促し、収益力アップを図りました。銀行にとって、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ることになり、Aさんの苦悩が完全に払拭されたわけではありません。

財産状況の定期的チェックで選択肢の拡大を

もし、相続発生前に私がAさんに出会っていた場合には、どういった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79%評価で使用貸借地の80%評価とさほど変わらず)ですが、借入金15億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り入れ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すれば、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、以降は債務を負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、「借り入れ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。多額の借金があるので相続税は課税されないと考えるのは早計といえるのです。

借り入れによる相続対策は要注意

