

Q&A

収益不動産の 相続をめぐる法律と税務

— アパート・テナントビル・駐車場など —

共編 井川 憲太郎 (弁護士)
枝吉 経 (弁護士・税理士)
大塚 康貴 (弁護士)
棚橋 桂介 (弁護士)

新日本法規

2 サブリース物件がある場合の調査事項は

Q

私の父は生前、アパート経営をしていました。このアパートは、父が「家賃保証」をうたう不動産業者に賃貸し、その不動産業者が一般の方に賃貸するということをしていました。私がこのアパートを相続するに当たって、何を調べておくべきですか。

A

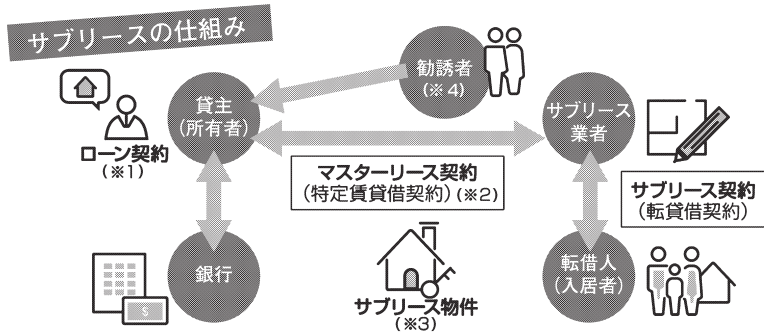
サブリースの仕組みを理解しましょう。サブリースにおける所有者としては、賃料減額の可能性、契約期間中における解約の可能性、莫大な経費支出の可能性、サブリース会社の倒産時における法的処理を調べておくといよいでしょう。

解 説

1 サブリースとは

サブリースとは、一般に、賃貸経営を専門とするサブリース会社（例：不動産業者）が、①不動産所有者との間で賃貸借契約を締結し、その契約に係る不動産（主に建物）を一括で借り上げ、②その不動産を、サブリース会社自身が貸主（転貸人）として入居者（転借人）に転貸（サブリース）する仕組みを指しています。所有者とサブリース会社が締結する①の賃貸借契約を「マスターリース契約」といい、サブリース会社と入居者（転借人）が締結する②の賃貸借契約を「サブリース契約」といいます。

設問のケースはいわゆる「サブリース」の事案です。サブリースの仕組みについては、国土交通省が公表する下記の図が分かりやすく、理解の助けになります。



※1 サブリース物件の取得（購入・建設）のために、ローンを設定する場合があります。

※2 賃貸住宅管理業法2条4項の法律用語

※3 土地の購入等により当該土地に建築するアパート等や、投資用マンション等の一室を購入する場合があります。

※4 賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者等

（出典：国土交通省「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」）

2 サブリースにおける調査事項

設問のケースでは、相談者の父は、「家賃保証」という名目で、サブリース会社（不動産業者）からマスターリース契約締結の勧誘を受けたものと考えられます。確かに、サブリースは、空室リスク、入居者との個別的対応、契約管理リスク等を避けることができるというメリットがあるものの、実際の契約内容が所有者の考えるような「家賃保証」となっていない場合があることから、少なくとも以下の事項について、マスターリース契約書や賃貸住宅管理業法に基づく事前説明の内容を確認しておきましょう。

(1) 賃料減額の可能性

マスターリース契約書に、「相場の80%による一括借上げで、10年間

16 いわゆるタワマン裁判の最高裁判決を受けての留意事項は

Q 父は、10年前、相続税節税のためにタワーマンションの1室を購入し、賃貸をしています。ところで、令和4年4月19日、「タワマン節税裁判」でタワーマンション所有者にとって不利な判決があったと聞きました。どのような判決内容で、今後、タワーマンションを利用した相続税の節税における注意点はありますか。

A 財産評価基本通達により評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、財産の価額を、当該評価を上回る価額によるものとしても平等原則に違反するものではないと判示されました。

令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した居住用の区分所有財産については、「居住用の区分所有財産の評価について」により評価を行うことになることに注意が必要です。

解説

1 最高裁令和4年4月19日判決（判時2533・8）について

この判決の事案を簡単にまとめると、以下のようになります。

[事案（事件）の概要]

被相続人は、他界する約3年前に、甲不動産（タワーマンション）を代金8億3,700万円、乙不動産（タワーマンション）を代金5億5,000万円で購入しました。なお、これらの取得に当たっては、信託銀行等から合計10億円超の借入れを行いました。

相続開始後、相続人は、相続税申告の際に不動産評価に用いられる

財産評価基本通達の定める方法により、甲不動産の価額を合計2億4万1,474円、乙不動産の価額を合計1億3,366万4,767円と評価した上で、相続税の総額を0円とする相続税の申告を行いました。

被相続人及び相続人らは、上記各不動産の購入及びその購入資金の借入れは、近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において相続人らの相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて企画して実行したという経緯がありました。

その後、所轄税務署長は、相続人らに対し、上記各不動産について、財産評価基本通達6により、正常価格として算定した不動産鑑定評価額に基づき、甲不動産の価額が合計7億5,400万円、乙不動産の価額が合計5億1,900万円であることを前提とする更正処分（課税価格の合計額を8億8,874万9,000円、相続税の総額を2億4,049万8,600円とするもの）及び過少申告加算税の賦課決定処分をしました。

その後、相続人らは、上記更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分の取消しを求めて訴えを提起しました。そして、この訴えについて最高裁判所が判決を言い渡したのが今回の事件です。

この判決では、相続税法22条にいう「時価」はどのように評価されるのか、ということが主な争点となりました。同条は、相続等により取得した財産の価額は、当該財産の取得（相続）時における時価とされており（別段の定めがあるものを除きます。）、この「時価」をどのように考えるかで、相続税の総額に大きな影響を与えることとなります。

最高裁判決は、大要以下の判断をし、前述の所轄税務署長の処分は適法であると結論付けました。

[判決内容]

(1) 相続税法22条にいう「時価」とは、客観的な交換価値をいうものと解される。財産評価基本通達は、時価の評価方法を定めたものであるが、国民に対し直接の法的効力を有しないため、財産評価基本通

達に基づかない時価の評価を行ったとしても、客観的な交換価値としての時価を上回らない限り、同条に違反するものではない。

(2) 租税法上の一般原則としての平等原則は、租税法の適用に関し、同様の状況にあるものは同様に取り扱われることを要求するものと解される。そして、財産評価基本通達は相続財産の価額の評価の一般的な方法を定めたものであり、課税庁がこれに従って画一的に評価を行っていることは公知の事実であるから、課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ財産評価基本通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのは、たとえ当該価額が客観的な交換価値としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、平等原則に違反するものとして違法というべきである。もっとも、財産評価基本通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を財産評価基本通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが平等原則に違反するものではない。

(3) 今回の事案では、財産評価基本通達の定める方法により評価すると相続人らの相続税の負担は著しく軽減されることになる。そして、被相続人及び相続人らは、租税負担の軽減を意図していた。そうすると、甲及び乙不動産の価額について財産評価基本通達の定める方法による画一的な評価を行うことは、本件のような購入・借入れをせず、又はすることのできない他の納税者と相続人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであるから、上記事情（画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情）があるといえる。したがって、財産評価基本通達に基づかない時価の評価を行ったことが平等原則に違反するということとはできない。

2 今後の留意点

国税庁より、令和5年9月28日付けで、「居住用の区分所有財産の評価について」（課評2-74・課資2-16）（以下「本通達」といいます。）が発出されました。令和6年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した居住用の区分所有財産については、本通達に従って相続税法上の評価を行うこととなります。

その評価方法について具体的にみると、まずは、本通達に定められる算式に基づき、「評価乖離率」を計算する必要があります。評価乖離率は、時価（市場理論価格）が従前の評価方法に基づく評価額からどの程度乖離しているかを示す指標であり、不動産の全部事項証明書（不動産登記簿）に記載される情報を基に計算することが可能です。

そして、この評価乖離率の値に応じて、従前の評価方法に基づく評価額に一定の補正率を乗じることとなります。すなわち、評価乖離率の逆数である「評価水準」が0.6未満の場合（換言すれば、評価乖離率が1.666…を超過する場合）には、従前の評価方法に基づく評価額に「評価乖離率×0.6」を乗じた価額が、相続税法上の評価額となります。他方、評価水準が1を超過する場合（換言すれば、評価乖離率が1未満の場合）には、原則として、従前の評価方法に基づく評価額に「評価乖離率」を乗じた価額が、相続税法上の評価額となります。いずれの場合にも該当しなければ、補正率を乗じる必要はありません。

なお、本通達は、節税を企図したタワーマンションに限らず、一部の例外を除く居住用の区分所有財産全般に適用されます。このため、節税を企図していない通常の居住用のマンションであっても、例えば都心部の好立地に位置する中高層マンションのような物件については、相続税評価額が従前よりも増加することとなるケースが想定されます。

47 収益不動産を共有して賃料収入を得る場合の遺産分割協議はどうすればよいか

Q

亡くなった父は、賃貸用の戸建て住宅を所有していました。

相続人は私と母だけなのですが、遺産分割では2分の1ずつの共有にしたいと考えています。この場合、遺産分割協議書には、どのような内容を盛り込めばよいのでしょうか。

A

遺産の具体的な分割方法には、現物分割、代償分割、換価分割、共有分割があり、遺産分割協議においては、当事者の合意により、いずれの分割方法も採用することができます。

また、収益不動産を共有分割する場合、遺産分割協議書には、①取得する持分割合はもちろんのこと、②共有物にする収益不動産をどのように使用、管理、変更するのか、③収益不動産から生じる収入をどのように分配するのか、④管理費用、固定資産税・都市計画税をどのように分担するのか等を記載するのが望ましいです。

解 説

1 遺産分割協議における遺産分割の方法

遺産の具体的な分割方法には、現物分割（個々の遺産の形状や性質を変更することなく分割すること）、代償分割（ある共同相続人に法定相続分を超える額の財産を取得させ、他の共同相続人に対する債務（例：代償金）を負担させること）、換価分割（遺産を換金処分した後、

その換金したものを分配すること)、共有分割(遺産を相続分に応じて共有取得とすること)があります。これらの分割方法のうち、どれを選択するかは、共同相続人間での話し合いにより決定されます。

家庭裁判所における遺産分割の審判においては、まず、現物分割を検討し、それが相当でない場合には代償分割を、代償分割ができない場合には換価分割を検討し、物権上の共有のままにする分割は、最後の手段とされています。

しかし、遺産分割協議においては、前述したとおり、当事者の合意により、いずれの分割方法も採用することができますので、現物分割ができる場合でも、共有分割を選択することも可能です。

2 共有分割について

共有分割は、前述したとおり、遺産を相続分(正確には具体的相続分)に応じて共有取得とすることをいいますが、具体的には、「相続人A及び相続人Bは、別紙遺産目録記載の不動産を、相続人Aが2分の1、相続人Bが2分の1の各持分割合で(共有)取得する。」等と遺産分割協議書で表現されます。

このように共有分割がされると、共同相続人間の共有関係は、遺産分割の対象となる遺産共有状態から、物権法上の共有状態になります。その結果、この共有状態の解消は、共有物分割(≠遺産分割)によることになります。

3 収益不動産を共有取得する場合の留意事項

設問にあるような収益不動産についての遺産分割において、共有分割をして、各相続人が相続分に応じ、平等に遺産を取得し、かつ、遺産から生じる賃料等(法定果実)についても相続分に応じ、平等に取得するケースが散見されます。

この場合、遺産分割協議書について、①誰が、どれくらいの割合で収益不動産を共有取得するかを記載することはもちろんですが、その他にも、②共有物にする収益不動産をどのように使用、管理、変更するのか、③収益不動産から生じる収入をどのように分配するのか、④管理費用、固定資産税・都市計画税をどのように分担するのか、という点も記載することが、将来の共有者間の紛争防止のためには望ましいといえます。

また、共有分割をしても、すぐに共有物分割請求をさせてしまったのでは、共有分割をした意味がなくなってしまうこともあります。このような場合、共同相続人間で、共有分割後、共有物の分割請求を5年間行使できない旨の定めをすることも可能です。

以上の留意点を踏まえた、具体的な遺産分割協議書を参考書式として掲載しますので、参考にしてください。

アドバイス

○遺産分割協議証明書の活用

遺産分割を行った結果を明示するために、遺産分割協議書を作成することが一般的です。しかし、相続人が多数おり、全国各地に居住しているということがあります。この場合、遺産分割協議証明書を活用するのが便利です。

遺産分割協議証明書は、相続人がそれぞれに、遺産分割が調ったこと及びその内容を証明する書類になります。遺産分割協議で話し合いが成立した内容を記載して、各相続人が「この内容で遺産分割が成立したことを証明する。」等として署名押印（実印）します。

この遺産分割協議証明書は、遺産分割協議書と同じく「成立した遺産分割協議の内容を証明する書類」ですので、不動産の相続登記などにも使用できます。

参考書式

○遺産分割協議書

遺産分割協議書

被相続人A（令和○年○月○日死亡、本籍地：東京都港区○○1丁目○番地、最後の住所：東京都港区○○1丁目○番○号）の遺産につき、共同相続人BとCは、以下のとおり分割した。

- 1 BとCは、別紙物件目録記載の各不動産（以下「本件不動産」という。）について、各持分2分の1の割合で取得する。
- 2 本件不動産は賃貸物件として共同して利用するものとし、B又はCが本件不動産の全部又は一部を占有・使用する場合には、相手方の書面による承諾を得なければならない。
- 3 本件不動産に係る賃貸借契約の媒介、利益の分配、費用の支払、保守管理その他の賃貸に必要な事務は、不動産業者である株式会社○○に委任して行うものとする。
- 4 B及びCは、以下の事項を確認し、遵守するものとする。
 - ① 本件不動産の賃貸による収益及び費用は、いずれもB及びCが折半するものとする。
 - ② B及びCが収受すべき賃料（共益費を含む。）及び礼金について、B及びCは、前記株式会社○○に対して、賃料（共益費を含む。）から株式会社○○所定の経費を差し引いたその残額につき、1か月ごとに、B及びCが指定する銀行預金口座に各別に送金させるものとする。
 - ③ 賃借人から受領した敷金は、B名義の○○銀行○○支店の普通預金口座（口座番号○○○○○○○○）に預け入れ、B及びCの双方の同意なく費消しないものとする。
 - ④ B及びCは、毎月○万円をC名義の○○銀行○○支店の普通預金口座（口座番号○○○○○○○○）に預け入れ、これをもって、本件不動産に係る租税公課、修繕費、光熱費等の費用に充てるものとする。

58 駐車場（土地）について信託契約があり、受益者である被相続人の死亡により、ある相続人が受益権を取得した場合、遺留分侵害額請求はできるか

Q 貸駐車場の土地について、亡き父を委託者、信託会社を受託者、亡き父を受益者（ただし、父が死亡した時には兄が受益者となる定めあり）とする信託契約がありました。唯一の遺産ともいえるべきものは、この土地しかありません。

- ① 兄が受益権を取得したことで、私の遺留分を侵害していることになりますか。
- ② 遺留分の算定はどのように行うべきでしょうか。

A ① 兄が取得した受益権は、遺留分を算定するための財産となり、兄による受益権の取得は、相談者の遺留分を侵害したことになります。

- ② 遺留分の算定は、信託における信託財産の価額又は受益権の価額によって行うことにはなりますが、確立した実務はありません。

解 説

1 遺言代用信託とは

遺言代用信託とは、委託者の死亡により受益権等を取得する旨の定めがある信託をいい、典型的には、委託者が財産を信託して、委託者生存中は委託者自身を受益者とし、委託者死亡後は委託者の配偶者や子などを受益者とすることによって、自己の死亡後における財産の分配を実現するものです（神田秀樹＝折原誠『信託法講義〔第2版〕』179頁（弘

文堂、2019))。

設問における信託契約は、父を委託者兼第1次受益者とし、父の死亡後は兄を第2次受益者とする信託なので、遺言代用信託に当たります。

2 信託と遺留分

遺言代用信託は、委託者が生前に受託者と信託を設定する合意をすることで委託者の死後の財産の承継方法を定めるものであり、死因贈与と似た機能を有することから、死因贈与と同様に、民法の遺留分制度の規律に服します。

設問の場合、父は、唯一の財産である駐車場を信託財産とし、兄のみを第2次受益者とする信託契約を締結しているので、この信託契約によって、相談者の遺留分は侵害されているといえます。

3 遺留分の算定方法

遺言代用信託が遺留分権利者の遺言を侵害するという場合に、信託設定行為を問題にするのか、それとも受益者の付与行為を問題にするのかという見解があります(道垣内弘人『条解信託法』471頁(弘文堂、2017))。前者を信託財産説、後者を受益権説といいます。

遺留分の算定方法については、信託財産説と受益権説によって異なります。信託財産説に立てば、遺留分の算定に当たって考慮されるのは、信託財産の価額となりますが、受益権説に立てば、遺留分の算定に当たって考慮されるのは、受益権の価額となります。

改正前民法が適用される事案ではありますが、信託と遺留分に関する裁判例である東京地裁平成30年9月12日判決(金法2104・78)は、遺留分減殺の対象を受益権とし、受益権の評価をしています。その評価方法は、信託された財産の価額を基に行われています。

現在は、遺言代用信託に関する遺留分の算定において、確立した実

務はありません。

設問の場合には、委託者である父の財産は駐車場のみで、第2次受益者は兄のみとされるので、仮に、兄が、この信託の唯一の帰属権利者に指定されていて、適宜の時期に信託を終了できるというのであれば、信託財産の価格＝受益権の価格と考え、駐車場の価格を基に遺留分の算定を行うことができます。

アドバイス

○遺留分侵害額請求の効果

前掲の東京地裁平成30年9月12日判決は、遺留分減殺請求制度のときのもので、前述の受益権説に立ちつつ、現物精算ができないことを背景として、「遺留分制度を潜脱する意図で信託制度を利用したものであって、公序良俗に反して（収益をあげることが予定されていない不動産の信託譲渡行為は）無効である」と判示しました。

しかし、現行の遺留分侵害額請求制度の下では、権利行使により生ずる権利が金銭債権化されたため（Q55参照）、結論は変わる可能性があります。

信託財産説に立った場合には受託者が、受益権説に立った場合には受益者が、それぞれ、遺留分侵害額請求に対応することになります。このうち、受益権説に立った場合には、相続人である受益者は、（現物財産でなく）換価可能性の乏しい受益権しか取得していないため、遺留分侵害額請求に対応する金銭をどのように捻出するかが課題となります。



新日本法規