

# 不動産を用いた相続対策の全容

令和2年11月25日

大阪市北区東天満 1 丁目 11 番 9 号 和氣ビル 4 階

税理士 山本和義

TEL06-6355-4637 FAX06-6355-4638

<http://taxfamily.or.jp/>

## 不動産を用いた相続税対策の全容

### はじめに

土地持ち資産家にとって、不動産の有効活用と相続対策は必須の項目です。

不動産が中心の財産構成の資産家は、「物持ち」だけ「金持ち」ではないことが多いと思われます。そのため、相続税の納税資金対策が重要です。

また、先祖からの預かり物である不動産は、複数の相続人に分散させることなく、特定の相続人に集中させて守っていきたいと願う事例も少なくありません。そのためには、遺言書の作成など生前に周到な準備が欠かせません。

相続対策は、相談者の願いを実現することに重きをおいて対策を立案・実行していくことが大切です。

また、土地持ちでない人でも、相続税の軽減対策などで不動産を取得する選択肢もあります。代表的な事例が都心のタワーマンションの取得と思われます。しかし、租税回避を目的とした取得については、否認事例もいろいろと公表されています。

否認の原因を裁決例や裁判例などを分析し、想定外の課税を受けないようにしなければなりません。

そこで、不動産を用いた相続対策について、活用法と留意点などについて解説することとします。

私は実務家として、単なる「How To Say」ではなく「How To Do」に重きをおいて解説することで、実務に役立てていただけたらと考え、実際に実行したものを中心にこのレジメにまとめています。参考になる部分があれば幸いです。

なお、文中意見にわたる部分は私見ですので、念のため申し添えます。

令和2年11月  
税理士 山本和義

※ アマゾンでは、社内の文書はドキュメント（文章）で作成することとしています。その理由は、箇条書きやパワーポイントだと、行間を読むことで、人によって解釈の違いが生じやすいからです。そのため、私のレジメも文章のベタ打ちとなっていますので、ご了承ください。

## 1. 個人でアパートを建築する場合の相続税の軽減効果

個人でアパートを建築した場合の相続税の軽減効果などについて、以下に解説します。

### (1) 建物の時価と相続税評価額の差額

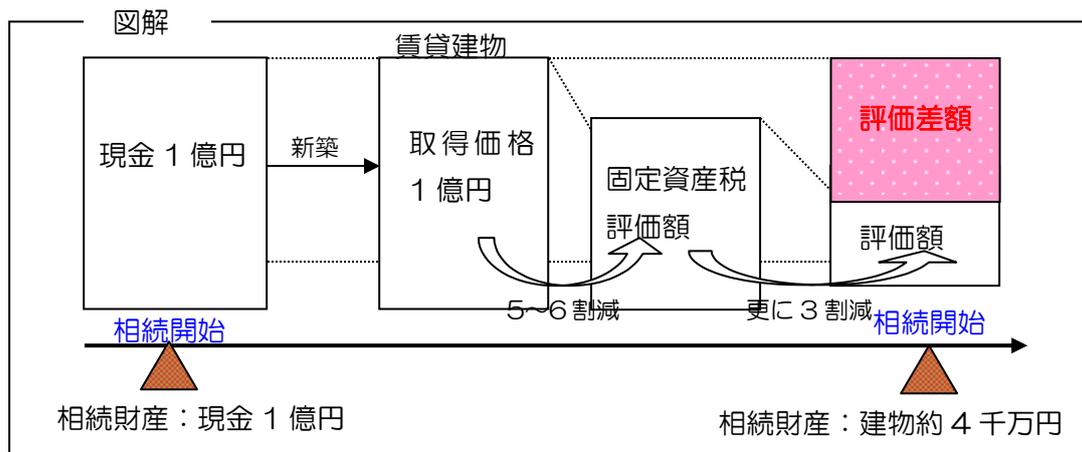
建物の相続税評価額は固定資産税評価額に相当する金額で評価されます。また、貸家については、自用家屋の価額（固定資産税評価額）から、自用家屋の価額に借家権（30%）割合と賃貸割合を乗じた金額を控除して求めます。

建物の固定資産税評価額は、建築価額の5~6割程度が目安となりますので、例えば建築価額1億円の賃貸住宅の場合、借家権割合を控除して求めた相続税評価額は、目安として約4,000万円程度となり、6,000万円程度の評価差額が期待できます。

#### <貸家の算式>

固定資産税評価額×1.0=自用家屋

自用家屋の価額－（自用家屋の価額 × 借家権割合 × 賃貸割合）



### (2) 土地の相続税評価額の軽減

国税庁が定める財産評価基準書における路線価は、公示地価の80%を目安とされています。公示地価は、地価公示法に基づき、国土交通省による土地鑑定委員会が毎年1回公示する標準地の価格で、公共事業用地の取得価格算定の基準とされるほか、「一般の土地取引価格に対する指標となること」、「適正な地価の形成に寄与すること」が目的とされています。公示地価と路線価の相違点は、公示地価は土地取引の指標のために土地鑑定委員会が算定するのに対し、路線価は相続税及び贈与税の課税目的のために国税庁が算定します。また、公示地価は標準地といういわば「点」の価格を算定するのに対し、路線価は通りという「線」を対象としています。

相続財産のうち土地等の占める割合が多い人にとっては、土地等の価額そのものが高額で、かつ、換金処分が困難であることが多く、実質的に大変な税負担となりますが、土地等はその利用状況により相続税評価額を引下げることができます。

例えば、所有土地の上にアパートを建築すると相続税評価の上で、その敷地の利用区分が更地（自用地）から貸家建付地になり、更地の場合より 20%～30%程度相続税評価額の引下げを図ることができます。宅地などは更地での評価額そのものが高額ですから評価減による減額金額も大きく、相続税の課税価格の引下げと相続税の軽減に効果的です。

#### <貸家建付地の算式>

$$\text{その宅地の自用地としての価額} - \left[ \text{その宅地の自用地としての価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合} \right]$$

なお、不動産貸付業等においては、相当の対価を得て継続的に貸付け等の行為を行うものについては、原則として小規模宅地等の特例を受けることができ、貸付事業用宅地等として 200 m<sup>2</sup>までの部分について 50%の減額を受けることができます。

- (3) 相続税の軽減効果は、共同相続人全員に、経営リスクは承継者一人に  
アパートを個人で建築した場合の、相続税対策の効果を設例で検証します。

#### 【設例】

1. 推定被相続人 父
2. 推定相続人 母・長男・長女（長男及び長女は、父母と別生計で持家に居住）
3. 父の相続財産
  - ① A土地 6,000 万円（自用地 400 m<sup>2</sup>：青空駐車場として利用。借地権割合 60%）
  - ② B自宅土地 3,000 万円（330 m<sup>2</sup>）
  - ③ 家屋（自宅） 800 万円
  - ④ その他の財産 20,000 万円
4. アパート建築  
A土地の上にアパートを 1 億円（全額銀行借入金で賄う）で新築。  
（アパートの固定資産税評価額 5,000 万円）
5. 遺産分割  
B自宅土地及び家屋（自宅）は母が、A土地とアパート及び借入金は長男が取得するものとし、アパート建築後の評価額を基に法定相続分（小規模宅地等の特例前）の割合で相続する。

6. 相続税の計算（アパートが完成し賃貸開始直後に父が死亡すると仮定）（単位：万円）

相続人	アパート建築前			アパート建築後		
	母	長男	長女	母	長男	長女
A土地	－	6,000	－	－	4,920	－
B土地	3,000	－	－	3,000	－	－
小規模宅地等の特例	△2,400	－	－	△2,400	－	－
家屋	800	－	－	800	－	－
アパート	－	－	－	－	3,500	－
その他の財産	7,300	7,150	5,550	7,300	7,150	5,550
借入金	－	－	－	－	△10,000	－
課税価格	8,700	13,150	5,550	8,700	5,550	5,550
相続税の総額	4,812			2,652		
各人の算出税額	1,528	2,309	975	1,165	744	743
配偶者の税額軽減	△1,528	－	－	△1,165	－	－
納付税額	0	2,309	975	0	744	743

7. 検証

相続税の総額は、アパート建築後は 4,812 万円から 2,652 万円へ大幅に減少しています。その結果、長男の納付税額は 2,309 万円から 744 万円に、長女の納付税額は 975 万円から 743 万円に減少しています。

アパート建築後の課税価格を基に法定相続分どおり相続し、共同相続人全員の相続税が軽減されていますが、アパート建築に伴う経営リスクは承継者である長男が 1 人で負うこととなります。

そのことを共同相続人間での共通の認識としておこななければなりません。

## コラム 借金があるから相続税が軽減される！？

賃貸不動産の建築・取得による相続税軽減効果は賃貸不動産の時価と相続税評価額との開差を活用することにより生じます。そのため、賃貸不動産を自己資金で建築・取得しても借入金によっても相続税の減税効果は同様です。

例えば、現金 1,000 万円と借入金 1,000 万円は相続税評価額において同じく 1,000 万円として評価されます。そのため、1,000 万円を銀行から借入をして 1,000 万円預金すると、相続税の計算上 1,000 万円のプラス財産と 1,000 万円のマイナス財産とが計上され正味財産の増減は生じないこととなります。

しかし、1,000 万円を借入れて 1,000 万円の賃貸建物を建築・取得した場合、時価においては同額であっても相続税評価額の計算においては、1,000 万円の借入金は同額マイナス財産として評価されますが、賃貸建物は約 400 万円程度に評価されます。そのため、時価ベースでは正味財産の増減はないものの、相続税評価額ベースでは 600 万円正味財産が減少することとなり、結果として相続税額が軽減されることとなります。

一方、賃貸建物を建築・取得するときには、長期かつ低利による資金調達は不動産取得時に限定されることから、借入れによれば、自己資金をプールしておき相続税の納税原資に活用することができ、また、少ない自己資金で大きな不動産を取得できることとなり、相続税の軽減効果を大きくすることもできます。

さらに、借入金利は必要経費に算入され毎年の不動産所得も減額されるメリットを享受できます。

### 【時価に対する相続税評価額の目安】

	時価	相続税評価額
土地(自用地)	100	80
土地(貸家建付地)	100	60
建物(自用)	100	60
建物(貸家)	100	40
現預金	100	100
借入金	△100	△100

### 【賃貸不動産の取得・建築による相続税軽減の仕組み】

	土地	建物	合計
時価ベース	100	100	200
相続税評価ベース	60	40	100
評価差額	40	60	100

## 2. 法人でアパートを建築する場合のメリット・デメリット

法人でアパートを建築する場合のメリット・デメリットについて検証します。

### (1) メリット

賃貸不動産の法人化のメリットとしては、以下のようなものが考えられます。

- ① 個人に帰属する不動産所得を法人へ分散することができ、毎年の所得税等の負担軽減が期待できます。
- ② 毎年の所得分散による効果が累積し、相続税の負担の軽減されることが期待されます。そのため、できるだけ早く実行することがポイントになります。

平均余命表（厚生労働省「平成 30 年簡易生命表」） （単位：年）

年齢	男性	女性	年齢	男性	女性
0 歳	81.25	87.32	50 歳	32.74	38.36
5 歳	76.47	82.53	55 歳	28.21	33.66
10 歳	71.49	77.56	60 歳	23.84	29.04
15 歳	66.53	72.58	65 歳	19.70	24.50
20 歳	61.61	67.63	70 歳	15.84	20.10
25 歳	56.74	62.70	75 歳	12.29	15.86
30 歳	51.88	57.77	80 歳	9.06	11.91
35 歳	47.03	52.86	85 歳	6.35	8.44
40 歳	42.20	47.97	90 歳	4.33	5.66
45 歳	37.42	43.13	95 歳	2.86	3.61
			100 歳	1.82	2.31

（出典：厚生労働省）

- ③ 値上がりが予想される不動産の場合、その不動産を値上がり前に会社へ現物出資すれば、その値上り分は取引相場のない株式等（以下、「自社株」といいます。）の相続税評価額に吸収され、相続財産の上昇を抑えることができます。
- ④ 不動産を持分で贈与するよりも、自社株で贈与したり、不動産の譲渡代金（現金又は未払金若しくは私募債）を分割して贈与し易くなります。
- ⑤ 自社株は原則として「純資産価額」と「類似業種比準価額」の併用方式によって評価することができる（類似業種比準価額は、一株当たりの利益金額をうまくコントロールすることで価額を引下げることができます。）ことから、自社株の相続税評価額を引き下げる工夫などによって相続税等の負担軽減が可能です。
- ⑥ 自社株に組み換えて、普通株式と無議決権株式を発行することで、後継予定者へ普通株式を、後継予定者以外の者には無議決権株式を相続させることにより、後継予定者へ議決権を集中させることができ、遺留分侵害額の請求にも対応可能です。

⑦ 個人でアパートを建築すると、完成直後が相続税の軽減効果が最も大きく、その後、賃貸経営が順調に推移すると相続税の軽減効果は徐々に縮減します。しかし、法人で建築した場合には、自社株の相続税評価額が低いうちに、子や孫へ自社株を贈与すれば安心して長生きすることができます。

## (2) デメリット

賃貸不動産の法人化によるデメリットについては、以下のようなものが考えられます。

- ① 土地を法人へ移転する場合には、譲渡税の負担が生じることが予想されます。
- ② 法人が将来当該不動産を譲渡するときは、個人の譲渡税よりも高い税負担になる可能性があります。
- ③ 相続による移転と法人へ不動産を譲渡する場合の移転コストに大きな差が生じます。

	登録免許税		不動産取得税	
内容	登記申請時に納付する国税		不動産取得後に賦課される都道府県民税	
課税標準	固定資産税評価額		固定資産税評価額 ※宅地等の場合、固定資産税評価額×1/2	
取得原因	相続	譲渡	相続	譲渡
税率	0.4%	2%	課税されない	4% ※土地及び住宅は3%

※ 不動産を法人へ譲渡した場合に生じる登録免許税、不動産取得税、及び登記費用については、法人の損金に算入されます。

- ④ 不動産が法人へ移転された後に、値下がりすると逆効果になります。
- ⑤ 維持コストがかかります。

法人は、その事業年度の所得金額が赤字でも、均等割りの法人税等が必要とされています。また、法人の決算・申告に当たっては、税理士に依頼することになると思われませんが、その費用負担も生じます。(プラス発想でとらえると、専門家に定期的な診断と相談ができると考えれば、メリットにもなります。)

### ● ○○市に本店がある法人の場合の均等割額

資本等の金額	大阪府	○○市(注)	合計額
1,000万円以下	20,000円	50,000円	70,000円
1億円以下	75,000円	130,000円	205,000円
10億円以下	260,000円	160,000円	420,000円

(注) 従業員が50人以下の法人の場合。市町村によって均等割額は異なります。

## ⑥ 株式を分散することで「争族」に発展する？

個人の資産を法人へ移転し、その法人の株式を生前贈与する場合に、家族に分散して贈与すれば贈与税負担は軽減されますが、複数の家族株主による会社が共有状態になり、将来「争族」に発展する可能性が考えられます。

この場合の対処法としては、株主は後継者及びその家族に限定して株式を贈与又は相続させる、又は後継者は議決権のある株式等を、非後継者には無議決権株式等を贈与するなどの方法が考えられます。

⑦ 60歳以上の人の年金額が一定額支給停止になる可能性があります。

法人事業所は「社会保険」の強制適用事業所です。家族役員だけで構成されている法人でも例外ではありません。

60歳以上65歳未満の方は、基本月額＋総報酬月額相当額が28万円を超える場合や、65歳以上の方は、基本月額＋総報酬月額相当額が46万円を超える場合には、一定額の年金が支給停止となります。そのため、多くの給与を受けることは年金の支給停止につながります。

### (3) 不動産管理会社（所有方式）活用の判断基準

個人で不動産賃貸業を営む人が、相続対策のために不動産管理会社へ賃貸不動産を譲渡するのが良いかという判断基準は以下の4つに区分されると思います。

#### ● 4つの判断基準

	対応策	毎年の所得税等の軽減に役立つ	将来の相続税の軽減に役立つ
①	法人化大いに推進	○	○
②	法人化慎重に判定	○	×
③	法人化前向きに検討	×	○
④	法人化見合わせ	×	×

①に該当する場合には、賃貸不動産の法人化を積極的に推進することになります。

②に該当する場合は、推定被相続人が相当高齢であったり健康上の問題があり、相続発生がかなり近いと予想される場合が該当します。所有する不動産を法人へ時価で譲渡することによってその財産が相続税評価額から時価に上げられ、法人が取得した不動産が時価評価される3年以内に相続が開始すると、自社株の評価差額を活用した効果を得ることができないため、相続税が高く算出されることにもなり兼ねません。

③に該当する場合には、推定被相続人の相続開始が3年以上先になると予想される場合は法人化を前向きに検討してみると良いと思います。

④に該当する場合は、しばらく法人化は見合わせることにあります。

### 3. アパートを法人で新築し、自社株を子や孫へ無税で贈与する

アパートを法人で新築することによる相続対策の効果の一つとして、生前にその会社の株式を無償で子や孫へ贈与することができます。そのことを、以下の設例で検証します。

【設例】法人で賃貸マンション等を新築した場合の株式評価額

法人設立時の貸借対照表 (単位：万円)

(現金)	900	(資本金)	900
------	-----	-------	-----

第5表 1株当たりの純資産価額(相続税評価額)の計算明細書 (単位：万円)

資産の部			負債の部		
科目	相続税評価額	帳簿価額	科目	相続税評価額	帳簿価額
現金	900	900	借入金	0	0
			(純資産価額)	900	—

その事業年度の基準期間がない法人のうち、その事業年度開始の日における資本金の額が1,000万円未満であれば、原則として設立後2期は消費税の課税事業者とはなりません。

設立後に資本金等を1億円(建物の新築費用総額)へ増資します。

増資後の貸借対照表 (単位：万円)

(預金等)	20,000	(借入金)	10,000
		(資本金等)	10,000

第5表 1株当たりの純資産価額(相続税評価額)の計算明細書 (単位：万円)

資産の部			負債の部		
科目	相続税評価額	帳簿価額	科目	相続税評価額	帳簿価額
預金等	20,000	20,000	借入金	10,000	10,000
			(純資産価額)	10,000	—

9,100万円の増資(うち、1/2は資本準備金とします)をします。(法人設立時から資本金等が10,000万円の場合の登録免許税は70万円、900万円で設立し、増資額の1/2を資本金とする場合の登録免許税の合計額は46.85万円となります。)

賃貸マンションを建築する場合に、不足する資金は銀行から10,000万円を借り入れします。

賃貸マンション完成直後の貸借対照表 (単位：万円)

(預金等)	0	(借入金)	10,000
(建物等)	20,000	(資本金等)	10,000

第5表 1 株当たりの純資産価額（相続税評価額）の計算明細書 (単位：万円)

資産の部			負債の部		
科目	相続税評価額	帳簿価額	科目	相続税評価額	帳簿価額
預金等	0	0	借入金	10,000	10,000
建物等	14,000	20,000	(純資産価額)	4,000	—

預金と借入金を原資に賃貸マンションを新築（20,000万円）します。

賃貸マンションは通常の取引価額（20,000万円×（1-0.3）=14,000万円）で評価されます。（土地は「使用貸借の無償返還」とします。）

賃貸マンション完成後3年経過後の貸借対照表 (単位：万円)

(預金等)	1,000	(借入金)	10,000
(建物等)	18,000	(資本金等)	10,000
		(剰余金)	△1,000

第5表 1 株当たりの純資産価額（相続税評価額）の計算明細書 (単位：万円)

資産の部			負債の部		
科目	相続税評価額	帳簿価額	科目	相続税評価額	帳簿価額
預金等	1,000	1,000	借入金	10,000	10,000
建物等	8,400	18,000	(純資産価額)	△600	—

建築後3年経過すると、賃貸マンションは固定資産税評価額を基に評価します。（※建物の減価償却費2,000万円、3年間のキャッシュフロー+1,000万円、借入金は金利のみの支払いと仮定します。）

○ 賃貸マンションの評価額 (単位：万円)

取得価額	固定資産税評価額 (目安)	完成直後の 通常の取引価額	3年経過後の 相続税評価額
20,000	12,000	14,000	8,400

- ・固定資産税評価額・・・取得価額20,000万円×60%（目安）＝12,000万円
- ・完成直後の通常の取引価額・・・取得価額20,000万円×（1-30%×100%）＝14,000万円
- ・3年経過後の相続税評価額・・・12,000万円×（1-30%×100%）＝8,400万円
- ・賃貸割合は100%と仮定します。

課税時期前3年以内に取得した土地（借地権）等及び家屋等の価額は、課税時期における通常の取引価額とすることが定められていますが、これは、課税時期の直前に取得し、「時価」が明らかになっている土地等及び家屋等について、わざわざ路線価等によって評価替えを行うことは、「時価」の算定上、適切でないと考えられること等によるものです。

そのため、土地、建物の取得（新築）後、建物を賃貸の用に供したため、取得時の利用区分（自用の建物、自用地）と課税時期の利用区分（貸家、貸家建付地）が異なることとなり、その取得価額等から、課税時期における通常の取引価額を算定することが困難である貸家及び貸家建付地の価額については、まず、その貸家及び貸家建付地が自用の建物及び自用地であるとした場合の課税時期における通常の取引価額を求め、次にその価額を貸家の評価及び貸家建付地の評価の定めに基づいて評価して差し支えないものとされています。

## コラム 銀行借入金

### 1. 固定金利か変動金利のいずれを選択するか

固定金利とは、返済開始当初から一定期間は金利が変わらない仕組みのローンのことをいいます。固定金利の期間経過後は、変動金利に自動的に移行する商品と、固定金利を継続するか変動金利に移行するか選択できる商品があります。

変動金利とは、返済期間中に定期的に金利が見直されるローンで、借入時点より市場金利が上昇すれば借入金利も上がり、市場金利が下落すれば借入金利も下がります。

変動金利は原則として年2回金利が見直されます。

固定金利を選択する場合のデメリットは、借入期間中に繰上返済を行うとペナルティが課される金融機関が多くあります。たとえば、住宅金融支援機構の場合、繰上返済制限制度（※）を利用された場合で、契約締結日から10年間に、融資金を繰り上げて返済するときは、「繰上返済される金額×5%」を繰上返済違約金が課されます。

（※）繰上返済制限制度とは、契約締結日から10年間に、本債務の全部または一部の額を繰上返済する場合に、利息のほかに、「繰上返済する金額×5%」の繰上返済違約金を住宅金融支援機構に支払うことを条件として繰上返済制限制度を利用しない場合と比べ割安な金利での融資を受けられる制度です。

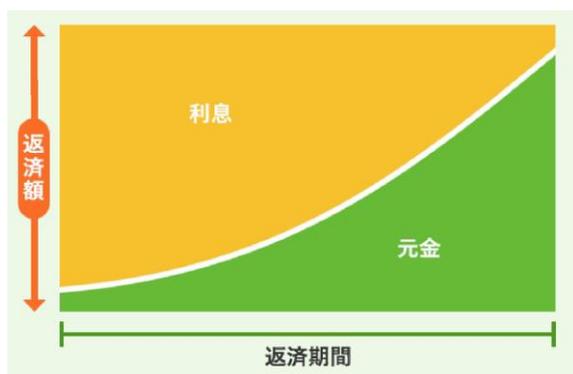
個人で賃貸住宅を取得した場合は、取得から5年超で長期譲渡となり、譲渡益に対する譲渡税の税率は20.315%となります。そのため収益物件の投資においては5年が一つの区切りとなり、その後に売却を考えるとという選択肢が考えられます。

また、個人所有の賃貸住宅を家族が主宰する法人へ譲渡する場合にも、同様にペナルティが求められることも少なからずあります。

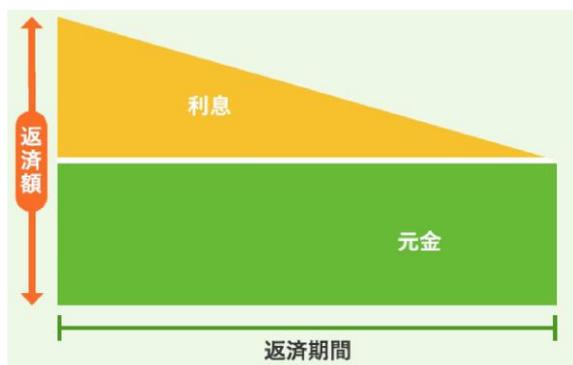
そこで、途中売却の可能性がある収益物件では、超長期の固定金利は避けるのがセオリーで、変動金利もしくは5年以下の固定金利を選択するほうが合理的であるといえます。

### 2. 返済方法は、元利均等返済か元金均等返済か

元利均等返済とは、毎月支払う返済額が一定となる返済方法です。



一方、元金均等返済とは、毎月支払う返済額のうち、元金の額が一定となる返済方法です。



元金均等返済のメリットは、元利均等返済に比べて、元金の減少が早いため、同じ借入期間の場合、元利均等返済よりも総返済額は少なくなります。

デメリットは、返済開始当初の返済額が最も高いため、当初の返済負担が重く、借入時に必要な収入も高くなります。しかし、アパートの賃料は新築当初が最も高く、毎年の所得税等の負担も少ないことから、元金均等返済のデメリットに対応できると思います。

なお、住宅金融支援機構では、「元利均等返済」から「元金均等返済」へ、又は「元金均等返済」から「元利均等返済」への変更は可能で、手数料はかからないとしています。

#### 4. 支配すれども所有せず

優良な賃貸不動産を所有する会社の自社株を子や孫へ生前贈与する場合に、受贈者が贈与者の意思に反する行為を防止する方法の一つとして、属人的定めを活用すれば自社株の大半を贈与した後においても、贈与者に過半数の議決権を残すことができます。

##### (1) 属人的定め（属人的株式の設定）の概要

会社法 109 条②では、「公開会社でない株式会社は、①剰余金の配当を受ける権利、②残余財産の分配を受ける権利、及び③株主総会における議決権について、株主ごとに異なる取扱いを行う旨を定款で定めることができる。」としています。

公開会社とは、会社法第 2 条五において、「その発行する全部又は一部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について株式会社の承認を要する旨の定款の定めを設けていない株式会社をいう。」としています。多くの中小企業は、株式の譲渡について定款において、株式の譲渡制限を設けています。そのため、会社法 109 条②の規定を活用すれば、株主平等の原則の例外として株主ごとに異なる取扱いを行うことができます。

属人的株式の設定の場合には、定款変更の際して特殊決議（原則として、総株主の半数以上、総株主の議決権の 4 分の 3 以上に当たる多数の決議が必要（会社法 309 条④）。）とされています。また、反対株主には株式買取請求権が与えられます。

種類株式と属人的株式の相違点として、種類株式は登記が必須なのに対し、属人的株式は定款で定めるのみで登記を要しないという点があります。したがって、会社の履歴事項全部証明書に記載されないため、第三者には分からない、という会社側のメリットがあります。

なお、定款に属人的株式の定めがされている場合には、種類株式とみなして会社法上の規定が適用されます。

##### (2) 属人的定め（属人的株式）の活用法とその留意点

属人的株式に係る具体的な定款の記載方法としては、次のような例が考えられます。

- ① 剰余金の配当は、各株主の持株数にかかわらず、全株主同額とする
- ② 株主 A に対する剰余金の配当は、金〇〇万円を上限とする
- ③ 株主 A に対する剰余金の配当は、1 株当たり他の株主に対する配当金の 2 倍とする
- ④ 残余財産の分配は、各株主の持株数にかかわらず、全株主同額とする
- ⑤ 株主の議決権は、その持株数にかかわらず 1 人 1 議決権とする
- ⑥ 株主 A が所有する株式のうち 1 株について、総議決権数の過半数の議決権を与える
- ⑦ 株主 A が所有する株式については、1 株につき 2 個の議決権を与える
- ⑧ 株主 A は、議決権を行使することができない

ただし、株主に剰余金の配当を受ける権利及び残余財産の分配を受ける権利に掲げる権利の全部を与えない旨の定款の定めは、その効力を有しないとされています（会社法 105 条②）ので、属人的株式の設定をする際にどちらの権利も全く与えられない株主が存在する場合は、当該定款の定めは無効となってしまいます。

属人的株式の設定は、ある特定の「株主」が持っている株式について、特別な権利を付けた株式で、株式が他の人に譲渡された場合、その特別な権利まではその人に引き継がれません。たとえば、定款で「当社の代表取締役（社長）が有する株式は、1 株について 100 個の議決権を有する」と定めた属人的株式は、他の人にその株式が譲渡された場合や、その人が代表取締役を退任した場合に、1 株につき 1 個の議決権を有する普通の株式に戻るようになります。

そのため、会社の議決権の過半数を社長が保有している状況で、病気などにより社長の判断能力が失われた場合には、株主総会での決議ができなくなってしまい、経営に支障をきたすことが予想されます。そこで、事前に、後継者の所有する株式について、「社長の判断能力が失われた場合には、後継者が保有する株式の議決権を 3 倍にする（後継者の議決権が過半数となるよう）というような内容を定款で定めておけば、社長の判断能力が欠如した場合でも、会社経営を円滑に遂行することができます。

#### 【設例】

##### 1. A 社の株主

- ① 発行済株式数 100 株
- ② 株主 父 99 株・母 1 株

##### 2. 属人的定め

株式 1 株について、父には 200 個・母には 100 個の議決権を与える

##### 3. 所有株式数と議決権の状況

- ① 父から長男へ 98 株贈与
- ② 父が死亡し、その株式を長男が相続した

株主	贈与前		父から長男へ贈与		父死亡→長男が株式を相続	
	所有株数	議決権	所有株数	議決権	所有株数	議決権
父	99	19,800	1	200	—	—
母	1	100	1	100	1	100
長男	—	—	98	98	99	99
合計	100	19,900	100	398	100	199

上記の設例の場合、父は長男へ株式の贈与後においても単独で過半数の議決権を有し、父死亡後は、母は単独で過半数の議決権を有することになります。

第 105 条（株主の権利）

株主は、その有する株式につき次に掲げる権利その他この法律の規定により認められた権利を有する。

- 一 剰余金の配当を受ける権利
- 二 残余財産の分配を受ける権利
- 三 株主総会における議決権

2 株主に前項第一号及び第二号に掲げる権利の全部を与えない旨の定款の定めは、その効力を有しない。

会社法第 109 条（株主の平等）

株式会社は、株主を、その有する株式の内容及び数に応じて、平等に取り扱わなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、公開会社でない株式会社は、第 105 条第一項各号に掲げる権利に関する事項について、株主ごとに異なる取扱いを行う旨を定款で定めることができる。

3 〔省略〕

## 5. 賃貸割合についての留意点

課税時期において、アパート等の一部に借家人がいる場合には、貸家及び貸家建付地として、それぞれ次の算式により評価されます。

(算式 1)

貸家建付地の価額＝自用地とした場合の価額－自用地とした場合の価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合

これら算式における「賃貸割合」は、その貸家が構造上区分された数個の部分（各独立部分）からなっている場合において、次の算式により算定します。

(算式 2)

$$\text{賃 貸 割 合} = \frac{\text{Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計(B)}}{\text{その貸家の各独立部分の床面積の合計(A)}}$$

国税庁のタックスアンサーによれば、この割合の算定に当たって、継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められる各独立部分がある場合には、その各独立部分の床面積を、賃貸されている各独立部分の床面積(B)に加えて賃貸割合を計算して差し支えないとしています。

アパート等の一部に空室がある場合の一時的な空室部分が、「継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められる」部分に該当するかどうかは、その部分が、①各独立部分が課税時期前に継続的に賃貸されてきたものかどうか、②賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか、③空室の期間、他の用途に供されていないかどうか、④空室の期間が課税時期の前後の例えば 1 か月程度であるなど一時的な期間であったかどうか、⑤課税時期後の賃貸が一時的なものではないかどうかなどの事実関係から総合的に判断する、としています。

なお、課税時期において空室になっている以下のような家屋及びその敷地については、概ね 1 か月以内に賃貸契約を締結しても、空室部分については賃貸割合を考慮しない（その部分は自用地及び自用家屋となる）こととなるため、注意が必要です。

- ① 独立家屋及びその敷地
- ② 新築した賃貸建物で課税時期において空室となっている部分
- ③ 建築中の家屋のその敷地

評価通達 26 及び 93 は、貸家及び貸家建付地の評価額につき、借地権割合及び借家権割合に基づいて一定の減価補正をする場合に、賃貸割合を乗じているが、これは、相続税法第 22 条所定の相続開始時の時価とは、相続により財産を取得した日において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいうものと解されるところ、相続財産である貸家について、相続開始時

点においてまだ賃貸されていない部屋が存在する場合は、当該部屋の客観的交換価値はそれが借家権の目的となっていないものとして評価すべきであり、また、当該貸家の敷地すなわち貸家建付地についても、当該部屋には借家権の負担がないものとして評価すべきであるとの趣旨に基づくものと解されています。

賃貸割合の算出に当たり、賃貸されている各独立部分には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるものを含むこととして差し支えない旨定めています。これは、継続的に複数の者の賃貸の用に供されている建物等において、相続開始時にたまたま一時的に空室が存したような場合、原則どおり賃貸割合を算出することが、不動産の取引実態等に照らして必ずしも実情に即したものであるといえないことがあるものとして、これに配慮したものとされます。

賃貸されていなかった期間が一時的といえるかどうかについては、空室の期間が課税時期の前後の例えば 1 か月程度であったかどうかで判断すべきであると国税庁のタックスアンサーではそのように解説しています。

しかし、課税時期前後における空室期間のみを捉えて、一時的に空室か否かを判断することは相当ではなく、賃貸の意図をもって経常的に維持・管理を行い、賃借人の募集業務を継続して行っていること、建物の近隣の周辺には、マンション等の共同住宅が林立している、空室が発生したからといって速やかに新入居者が決定するような状況ではなかったことなどの諸事情も総合勘案して判断すべきであるとする裁判事例（高松審判所：平成 20 年 6 月 12 日判決、沖縄審判所：平成 21 年 10 月 13 日判決）もあります。

以上のことから、賃貸割合の判定については、空室率が低く、相続税の申告期限までに新たな賃借人が決まるなどの状況にあれば、一時的な空室と判断しても良いのではないかと考えます。

なお、国税庁のタックスアンサーによる空室の期間が 1 か月程度というのは、単なる例示と考えられますが、課税時期において空室率が高い事案や空室数が多い場合には、慎重な判断が求められます。

【賃貸割合に関する判決・裁判例】

判決等の年月日	判決等	空室の概要
平成 29 年 3 月 7 日 (神戸地裁→控訴→上告棄却)	納税者 敗訴	28 室のうち 8 室空室 (2 か月～23 か月) 一時的空室部分に該当しない。
平成 28 年 10 月 26 日 (大阪地裁→控訴→上告不受理)	納税者 敗訴	191 室のうち 73 室空室 (5 か月から 59 か月・平均 36 か月)。5 か月以上空室だと一時的空室部分に該当しない。
平成 26 年 4 月 18 日 (大阪・公表判決)	棄却	107 室のうち 33 室空室 (4 か月～8 年) 一時的空室部分に該当しない。

平成 21 年 10 月 13 日 (沖縄・非公開裁決)	一部取 消し	9室のうち1室空室(9か月) 継続して不動産管理業者に委託し、空室になった場合 の入居者募集等していることから一時的な空室に該 当する。
平成 21 年 3 月 25 (大阪・非公開裁決)	棄却	18室のうち9室空室(18か月~42か月) 一時的空室部分に該当しない。
平成 20 年 6 月 12 日 (高松・非公開裁決)	一部取 消し	20室のうち4室空室(2か月~23か月) 不動産業者に入居者募集の依頼し、定期的に補修等を 施すなど、経常的に賃貸に供する意図が認められるか ら、一時的な空室に該当する。
平成 13 年 1 月 31 日 (関信・非公開裁決)	棄却	相続開始日において20室のうち、賃貸借契約締結は 14室、入居申込書は6室、募集中は4室で、相続開 始日から18日後には満室。 貸付実態が現存していない10室は、一時的に賃貸さ れていなかったとは認められない。

## 6. タワーマンション投資による相続税対策の留意点

タワーマンションを取得して賃貸の用に供している場合、そのマンションの建物部分は「貸家」として、その敷地は「貸家建付地」として評価されます。また、その敷地は「貸付事業用宅地等」として小規模宅地等の特例の適用を選択することができます。地方在住の人が自己の居住の用に供している宅地等の価額は、都心のタワーマンションが建築されている敷地の価額に比較すると 10 倍以上もタワーマンションの敷地の相続税評価額が高い物件も散見されることから、相続税対策に利用されている事例が多いと思われます。

貸付事業用宅地等は、200 m<sup>2</sup>までの部分の宅地等について 50%減額されることとされているので、小規模宅地等の特例の選択を視野に入れて相続税の軽減効果を考えると、大きな評価差額が期待できると考えられ、相当な相続税の軽減効果を得ることができます。

なお、相続開始の直前において被相続人等の事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業に限ります。）の用に供されていた宅地等のうち、その相続の開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等は、原則として小規模宅地等の特例の適用を受けることができません。

しかし、相続開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等であっても、相続開始の日まで 3 年を超えて引き続き特定貸付事業（貸付事業のうち準事業以外のものをいいます。）を行っていた被相続人等のその特定貸付事業の用に供された宅地等については、小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

### (1) タワーマンションの定義

建築基準法第 20 条において、高さが 60m を超える建築物は「建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること」としています。このことから、超高層建築物として区分されています。そのため、目安として 20 階以上のマンションを一般に「タワーマンション」と呼ぶようです。ちなみに、100m (30 階～33 階) 以上になると、非常用エレベーターに加えてヘリポート設置義務が課せられています（緊急離着陸場等設置指導基準）。

### (2) タワーマンションの相続税評価額

財産評価基本通達によると、「財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日をいう。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。」としています。

家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額に「1.0」を乗じて計算した金額によって評

価するとしています。

しかし、財産評価基本通達第 6 項において、この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価するとしています。

### (3) 否認事例

#### ① 最高裁判決（平成 5 年 10 月 28 日判決）

被相続人が相続開始直前に借り入れた資金で不動産を購入し、相続開始直後にその不動産が、相続人によってやはり当時の市場価格で他に売却され、その売却金によって借入金が返済されているため、相続の前後を通じて、ことからの実質を見ると、その不動産がいわば一種の商品のような形で一時的に相続人及び被相続人の所有に帰属することとなったに過ぎないとも考えられるような場合についても、画一的に評価通達に基づいてその不動産の価額を評価すべきものとする、他方で、そのような取引の経過から客観的に明らかになっているその不動産の市場における現実の交換価格によってその価額を評価した場合に比べて、相続税の課税価格に著しい差を生じ、実質的な租税負担の公平という観点からして、看過し難い事態を招来することとなる場合があるものと言うべきであり、そのような場合には、評価通達によらないことが相当と認められる特別の事情がある場合に該当するものとして、その相続不動産を市場における現実の交換価格によって評価することが許されるとするのが相当であると判示しました。

#### ② 平成 23 年 7 月 1 日裁判（非公開）

相続開始 1 か月前に売買契約を締結し、2 週間前に所有権移転登記をしたマンションの価額について、相続税評価額（約 5,800 万円）ではなく、取得価額（2 億 9,300 万円）で評価するのが相当であるとして、納税者の相続税の申告を否認しました。

否認事例から検証する否認理由には、以下のような事由があります。

- イ 取得日と相続開始日が近い
- ロ 相続開始後すぐに譲渡している
- ハ 利用する意思がみられない
- ニ 明らかに節税目的と推測される

マンションを取得し、相続税評価額によって申告する場合には、最低限、以下のような対応が求められます。

- イ マンションの取得目的を明確にし、目的に従った利用をしておく（節税目的だけではないことを明確にしておく）。
- ロ 相続税の税務調査は、申告してから約 1 年経過後に実施されると思われることから、税務調査が終了するまで利用し、かつ、保有し続ける。

③ 平成 29 年 5 月 23 日裁決（公表）→ 令和元年 8 月 27 日：東京地裁判決（控訴）  
→令和 2 年 6 月 24：東京高裁判決

【事案の概要】

- ① 被相続人は、平成 24 年 6 月に死亡
- ② 平成 21 年 1 月に甲不動産 8 億円を銀行借入金と 6 億円と自己資金によって取得
- ③ 平成 21 年 12 月に乙不動産を銀行借入金 5.5 億円によって取得
- ④ 平成 25 年 3 月に乙不動産を 5.1 億円で譲渡

（課税庁の主張） 被相続人及び請求人らによる本件各不動産の取得から借入れまでの一連の行為により、被相続人の相続開始日における財産の価額を減少させ、併せて、債務を増加させたものであり、その結果として、相続税額が全く算出されていないなどの理由から、評価通達に定める評価方法を形式的に適用することによって、実質的な租税負担の公平が著しく害されることとなることは明らかであるから、本件各不動産には評価通達に定める評価方法によらないことが相当と認められる特別の事情がある。

（審判所：裁決） 高齢な被相続人による本件各不動産の取得の主な目的は、通常の投資ではなく相続税の負担軽減にあったと認められ（銀行の貸付けの際の稟議書もそれを裏付ける内容。）、他の納税者との間の実質的な租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反するとして納税者敗訴と裁決しました。

（東京地裁：判決） 相続税法 22 条にいう「時価」について、評価通達の定める評価方法を形式的にすべての納税者に係るすべての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかである特別の事情がある場合には、他の合理的な方法によって評価することが許されるとし、納税者の敗訴としました。

（東京高裁：判決） 評価通達の定める評価方法以外の方法によって評価した価額を当該財産の時価とすることについて、それがどのような場合であるかについて通達等によってあらかじめ示されていなかったからといって、租税法主義に違反するものとは解されず、本件処分行政庁において、国税庁長官の指示に関し、手続上の違法があったとも認められないところ、原判決は相当であるとして、本件控訴を棄却しました。

## 7. 次世代に相続させるべき不動産、相続させてはいけない不動産

相続対策は、優良な不動産を残すことを目的とした対策でなければなりません。不動産を多く所有する者にとって、相続税の納税のための資金の確保が相続対策における最優先課題になります。

仮に多額の相続税が課税されても、必要な相続税の納税資金が確保されていれば、先祖から預かっている不動産を次の世代へ承継させることができます。しかし、すべての不動産を次世代へ承継させることが困難な場合には、次善の策として「価値の低い、将来性の期待できない不動産」を譲渡（物納）・換金するなどの努力が欠かせません。

### （1）相続させるべき（残すべき）不動産

#### ① 高い収益性が期待できる不動産

このような優良な不動産であれば、相続開始後 10 か月以内に譲渡することは容易です。そのため、無策で相続を迎えると相続税の納税資金確保のためにそのような優良な不動産を譲渡することにもなり兼ねません。

そこで生前対策として、所有する不動産を相続税評価額で評価するだけでなく、期待される収益性や将来性などを評価し、残すべき不動産を明確にし、それらの不動産は残すことができる対策を講じておくことが肝要です。

#### ② 思い入れのある不動産

その家の歴史などから思い入れのある不動産もあります。その不動産を残すためには、毎年の固定資産税などの維持管理費を確保する対策も実行しておく必要があります。

例えば、山林を次世代へ残そうと考える場合、個人で所有したままでは、毎年の山林の維持管理費はその者の必要経費とはなりません。そこで、その山林を同族法人へ移転すれば、毎年の維持管理費は、法人の損金に算入することができます。

### （2）相続させてはいけない不動産

#### ① 権利関係が錯綜している不動産

例えば、境界が明確でない不動産は、譲渡をする場合などでは大きな障害となります。その土地の現在の利用に至った経緯などを知る当事者が亡くなれば、ますます境界画定作業は困難を極めます。そのため、多少の譲歩をしてでも境界画定をしておくことが望ましいと思います。

#### ② 共有不動産

共有になっている不動産は、共有者の 1 人に相続が開始したら、その被相続人の子が相続することによって共有者はどんどん増えていきます。そのような多数の共有者のいる不動産は有効に活用することや、譲渡することが困難となってしまいます。

そこで、父が所有する不動産が、父の兄弟と共有になっている不動産は共有関係を整理（共有持分を買取る、又は共有持分を譲渡する）するようにしておきましょう。

### ③ 古くなったアパート等（「負動産」）

古くなって入居率も低く、耐震基準も満たしていないアパート等は、相続人にとっては、「負動産」となります。賃貸割合が低いアパートは相続税評価額も高く評価されます。

生前に現状有姿のまま譲渡することも選択肢の一つですが、立地が良い場合には、リノベーション、又は建替えを行えば、優良な不動産に変身します。

### ④ 相続税評価額が異常に高い建物

バブル期に建築された建物は、収益性を無視して必要以上に贅沢な建て方をしている、固定資産税評価額も高く評価されているものもあります。相続が開始すると建物は時価で評価され、財産評価基本通達によれば「固定資産税評価額」が相続税の課税価格となります。

しかし、その建物を譲渡することになると、固定資産税評価額以下の価額でしか譲渡できない事例も少なくありません。そこで、同族法人に時価（不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額）で譲渡すれば、固定資産税評価額以下の価額で換金処分することも可能となります。

### ⑤ 貸宅地

普通借地権が設定されている土地（貸宅地）は、将来に渡り地主に無償で返還される期待は小さいと考えられます。地代から固定資産税等を控除すると、わずかな収益しか残らない貸宅地であっても、相続税の評価額は、自用地から借地権を控除した残額で評価されます。

貸宅地を相続するために支払う相続税を地代収入で回収するには、30年以上必要とする事例もあります。

そこで、貸宅地を処分するために、生前に測量を実行し、物納の準備を進めておくようにします。物納によって貸宅地を整理しようとするのは、第三者への譲渡は、貸宅地の相続税評価額以上で譲渡することが期待できないからです。

## 8. 不動産の物納テクニック

相続財産に占める不動産の割合が高い相続では、相続税の納税のために相続した不動産を譲渡して、相続税の納税資金を確保することもよく行われています。しかし、限られた時間内に譲渡することができる不動産は、相続した不動産の中でも優良な不動産を譲渡せざるを得ないと思います。

そこで、不動産を物納することができれば、利用価値の低い不動産を整理することもできるかもしれません。

### (1) 物納の要件

租税は、金銭での納付が原則ですが、相続税については、遺産取得課税という性格上、金銭納付の例外として、一定の相続財産による物納が認められています。物納の許可を受けるためには、次に掲げるすべての要件を満たしていなければなりません。

#### <物納の要件>

- ① 延納によっても金銭で納付することが困難な金額の範囲内であること
- ② 物納申請財産が定められた種類の財産で申請順位によっていること
- ③ 物納申請書及び物納手続関係書類を期限までに提出すること
- ④ 物納申請財産が物納適格財産であること

### (2) 物納に充てることのできる財産の種類及び順位

物納に充てることのできる財産は、納付すべき相続税額の課税価格計算の基礎となった財産（生前贈与加算の規定により相続税の課税価格に加算されたものを含み、相続時精算課税による贈与財産を除きます。）で、日本国内にあるもののうち、管理又は処分をするのに不適格な財産を除いたものとされています。具体的には、次に掲げる財産（相続財産により取得した財産を含みます。）で、次に掲げる順位（物納劣後財産を含めた申請の順位は①から⑤の順になります。）によることとされています。

順位	物納に充てることのできる財産の種類
第1順位	① 不動産、船舶、国債証券、地方債証券、上場株式等（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。）
	② 不動産及び上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第2順位	③ 非上場株式等（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。）
	④ 非上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第3順位	⑤ 動産

### (3) 物納申請財産の収納価額

物納申請財産の収納価額は、原則として、相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産の価額になります。そのため、「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」などの相続税の課税価格の計算の特例の適用を受けた相続財産を物納する場合の収納価額は、これらの特例適用後の価額が収納価額となります。

ただし、収納の時までに物納財産の状況に相続時と比べて著しい変化があった場合には、収納の時の現況により評価した価額になります。

### (4) 相続人が抱いている物納に関する誤解

多くの相続人が抱いている物納に関する誤解を解消し、相続人の立場から物納をどのように活用すればよいか、物納手続における留意点や物納申請書及び物納手続関係書類の記載方法などについて、解説することとします。

#### ① 物納は余程のことがなければ許可されない？

多くの相続人が、物納は困難と考えています。そのことを国税庁が毎年公表している物納処理状況等の資料から検証することとします。

#### ● 相続税の延納・物納処理状況等（令和元年7月 国税庁発表）

年度	相続税の延納処理状況等					年度	相続税の物納処理状況等				
	申請 件数	申請 金額 (億円)	処理(件数)				申請 件数	申請金額 (億円)	処理(件数)		
			許可	取下げ 等	却下				許可	取下げ 等	却下
元	24,179	11,097	25,443	6,497	222	元	515	977	97	238	3
2	37,073	18,977	29,824	2,134	198	2	1,238	1,333	459	287	1
3	47,360	24,214	42,206	2,564	213	3	3,871	5,876	532	534	7
4	35,936	12,197	33,983	2,277	308	4	12,778	15,645	2,113	1,131	9
5	33,395	12,256	34,511	2,016	191	5	10,446	11,081	6,684	3,642	3
6	26,805	9,783	28,356	1,638	237	6	(内)7,268 16,066	(内)7,545 14,823	8,749	3,788	28
7	19,694	6,587	20,622	1,409	263	7	8,488	6,610	9,185	2,905	22
8	15,629	5,361	15,544	1,315	220	8	6,841	4,654	6,240	2,723	34
9	13,170	4,220	12,539	1,050	198	9	6,258	4,340	4,973	2,118	29
10	11,534	3,286	10,871	861	204	10	7,076	4,606	4,546	1,832	20
11	11,166	3,206	10,287	841	197	11	7,075	4,300	4,713	2,044	28
12	11,258	3,321	10,414	792	193	12	6,100	3,510	4,556	1,939	37
13	9,734	2,919	9,533	756	130	13	5,753	3,261	4,844	1,698	27
14	9,023	2,555	8,563	583	108	14	5,708	3,325	4,479	1,690	31

15	8,333	2,404	8,196	477	93	15	4,775	2,321	4,545	1,687	28
16	7,026	2,020	6,851	542	64	16	3,065	1,288	3,639	1,651	24
17	5,763	1,553	5,626	477	63	17	1,733	817	2,730	1,169	21
18	4,705	1,438	4,742	358	76	18	1,036	472	2,094	861	16
19	3,222	1,193	2,926	380	84	19	383	235	1,114	234	22
20	3,030	1,053	2,511	443	75	20	698	564	704	149	27
21	2,737	973	2,221	410	97	21	727	654	711	149	54
22	2,195	724	1,941	397	83	22	448	302	503	103	46
23	1,811	603	1,369	347	28	23	364	310	317	98	27
24	1,450	442	1,282	343	30	24	209	87	205	55	45
25	1,304	442	1,011	325	37	25	167	79	132	38	29
26	1,144	470	887	253	29	26	120	286	88	25	18
27	1,376	439	959	303	28	27	130	69	69	30	12
28	1,423	524	1,060	306	26	28	140	325	114	25	36
29	1,344	483	1,008	322	43	29	68	26	47	27	13
30	1,289	579	890	320	47	30	99	324	47	16	12
元	1,122	459	757	324	51	元	61	186	72	12	2

\* 平成6年度の物納申請件数及び申請金額の内書きは特例物納の計数です。

平成元年から令和元年までの物納申請件数は112,436件、許可件数は79,301件、取下げ等は32,898件、却下は711件となっています。申請件数に対する許可件数の割合は、70.5%となっています。物納許可割合が70%以上であることから、物納が認められにくいとは思えません。ただ、物納手続に多くの労力と相当な時間を要することは否めません。

## ② 貸宅地と更地を相続した場合、貸宅地を物納することができない？

物納要件を満たす場合に、物納を選択するときには、相続人が物納申請期限までに物納申請書及び物納手続関係書類を提出期限までに提出することが要件とされています。税務署長は物納申請書が提出された場合、物納の要件に該当するかどうかを調査し、要件に該当しない場合には、物納申請を却下することとしています。

つまり、「何を物納申請するのか」という物納財産の選択権は、「相続人」にあります。

また、物納申請財産は、定められた申請順位によっていることが要件とされ、不動産は第一順位と定められています。しかし、不動産の中で、利用区分（例えば更地、貸地など）による優先順位の定めはありません。そのため、相続した財産の中に、貸宅地と更地があったとしても、相続人がいずれの財産を物納申請するかを選択すればよいことになります。

貸宅地の物納は、通常は借地人以外には売却することが難しい貸宅地を相続税評価額で

国が買い取ってくれると解釈すれば、貸宅地の物納は非常に納税者にとってありがたい制度で、物納申請を通じて、権利関係が錯綜している不動産の整理を行う絶好の機会と考えることができます。有効活用が可能な更地を相続税の納税のために手放すのではなく、物納制度を賢く利用して、相続人にとって収益性が低い財産などを納税に充てることにより、優良な資産を子孫へ遺すことが可能となります。

貸宅地の物納は、以下のような特有の問題などがあります。

イ 借地人と最低売却価格（収納価額）を明示して折衝できる（物納によらず借地人へ譲渡又は借地人から借地権を買戻しすることによって権利関係を清算することもできる）

ロ 借地人の協力が必要（各種確認書に借地人の署名と押印が必要）

ハ 借地人の協力を得るためには、物納後の地代や国から底地を買い取りたい場合の方法などについて、財務局の資料などにに基づき借地人に説明が必要

以上のことから、貸宅地の物納においては、税理士が重要な役割を担うことになることが多いと思われます。

### ③ 相続財産に現金・預貯金が多額にあると物納はできない？

物納要件のうち、「延納によっても金銭で納付することが困難な金額の範囲内であること」については、相続人ごとに判定することとされていますので、相続財産の中に多額の現金・預貯金があっても、被相続人の配偶者が現金・預貯金を全て相続するなどの遺産分割を行うことなどによって、現金・預貯金を相続しなかった相続人は物納による納税選択の可能性が高まります。

#### 【設例】

1. 被相続人 父（令和2年4月死亡）

2. 相続人 母・長男

3. 相続財産

現金 1.6 億円、A 土地 1.2 億円、B 貸宅地 4,000 万円

4. 遺産分割案

（単位：万円）

	分割案 1		分割案 2	
	母	長男	母	長男
現金	16,000	—	10,000	6,000
A 土地	—	12,000	6,000	6,000
B 貸宅地	—	4,000	—	4,000
課税価格	16,000	16,000	16,000	16,000
基礎控除	4,200		4,200	
相続税額	0	3,860	0	3,860

分割案 1 によれば、長男は金銭納付困難事由に該当し、B 貸宅地の物納が許可される可能性が高いと考えられます。その場合、超過物納になり 140 万円が金銭で還付されます。

一方、分割案 2 によると、相続した現金で一時納付が可能と思われることから物納申請は却下されることとなります。このように、遺産分割のあり方によって物納許可の可否が異なることとなります。

## 9. 不動産オーナーは遺言書作成が必須

相続が開始し遺言書が残されていない場合には、遺産分割協議によって相続手続きが進められます。被相続人の不動産を、遺産分割協議によって相続人へ相続登記をしようとする場合には、相続人が遺産分割協議書に署名と実印を押印し、かつ、印鑑証明書の添付が必要とされています。しかし、相続人に対して「相続させる」旨の遺言書があれば、遺言書でもって相続人が単独で相続登記をすることができますので、相続手続きが容易に済ませることができます。

それ以外にも、遺言書を残すことで以下のような効果が期待できます。

### (1) 小規模宅地等の特例選択

個人が、相続又は遺贈によって取得した財産のうち、その相続開始の直前において被相続人等の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等のうち一定のものがある場合には、その宅地等のうち一定の面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、特定居住用宅地等及び特定事業用等宅地等については80%、貸付事業用宅地等については50%減額することができる特例です。

この特例は、適用を受けようとする宅地等が、相続税の申告期限までに分割されていることが要件とされています。そのため、小規模宅地等の特例の対象となるすべての宅地等について、遺言書に相続人に対して「相続させる」と記載しておくことがポイントです。

「相続させる」旨の遺言においては、「何らの行為を要せずして、被相続人の死亡の時に直ちに当該遺産が当該相続人に相続により承継されるものと解すべき」（平成3年4月19日：最高裁判決）との解釈が定着しています。そのため、遺産争いが生じて、遺言書に記載のない特例対象宅地等がある場合には、その宅地等は共同相続人全員による共有状態にあることから、小規模宅地等の特例の選択に当たっては、遺言書で取得した相続人等を含め、共同相続人全員の同意が必要とされます（東京地裁：平成28年7月22日判決）。

※ この判決以外にも、徳島地裁：平成15年10月31日判決において、選択同意書の添付がなかったケースで、選択の同意をしない相続人の取得した特例対象宅地等の面積を除外した残面積について、特例の適用を認める旨を主張しましたが、認められませんでした。

また、そのような場合に、相続税の申告期限後において遺産分割協議が調ったとしても、「更正の請求」によってもこの特例の適用を受けることはできません。

なお、特例対象宅地等を相続した相続人等の全員の同意が得られない場合に、相続させるとしている宅地等についてその相続人が遺贈の放棄を行い、特例対象宅地等のすべてを未分割の状態に戻すことで、「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付した上で、申告期限までに分割されなかった財産について申告期限から3年以内に分割されたときは、小規模宅地等の特例の適用を受けることができますと思われる。

この場合において、相続税の申告期限から3年を経過する日までに分割できないやむを得ない事情があり、税務署長の承認を受けた場合で、その事情がなくなった日の翌日から4

か月以内に分割されたときも、この特例の対象になります（以下、②において同じです）。

しかし、特定事業用宅地等については、被相続人の事業の用に供されていた宅地等について、その宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を相続税の申告期限までに引き継ぐことなどが要件とされていますので、被相続人の事業を相続税の申告期限までに引き継ぎができなかった場合には、申告期限から 3 年以内に分割協議が調ってもこの特例の適用を受けることができないこともあります。

## （2）賃料収入の帰属と遺留分への対応

遺言書が残されていないと、遺産分割協議が調うまでの間の賃料収入は、各相続人の相続分に応じてそれぞれ帰属するとされています。

そのため、遺産分割協議がますます難しくなってしまいます。

一方、民法改正によって、遺留分制度が見直され、遺留分の侵害があっても、遺留分侵害額の請求（金銭による弁償）に改正されたことから、遺留分の請求があっても共有状態に戻ることはなくなりました。

## ● 未分割遺産から生じる賃料収入の帰属（平成 17 年 9 月 8 日：最高裁判決）

### 【事案の概要】

亡Aは賃貸不動産をいくつか所有していました。遺産分割協議等により各不動産の帰属が決まるまでは、相続人全員が共同して管理する共同口座に各不動産の賃料を保管し、遺産分割協議により各不動産の帰属が決まった時点で、精算を行うことで暫定的合意が成立していました。

その後、家庭裁判所の審判により各不動産の帰属が確定しました。この場合において、不動産の帰属が確定するまでの間に共同口座に貯められた賃料債権の帰属について争った事案となります。

原審では、遺産から生ずる法定果実は、それ自体は遺産ではないが、遺産の所有権が帰属する者にその果実を取得する権利も帰属するのであるから、遺産分割の効力が相続開始の時にさかのぼる以上、遺産分割によって特定の財産を取得した者は、相続開始後に当該財産から生ずる法定果実を取得することができる判断しました。そうすると、本件各不動産から生じた賃料債権は、相続開始の時にさかのぼって、本件遺産分割決定により本件各不動産を取得した各相続人にそれぞれ帰属することとなります。

しかし最高裁判所は、遺産は、相続人が複数人である場合、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当であると判断しました。

### 【要旨】

遺産分割は、相続開始の時に遡ってその効力を生ずるものであるが、各共同相続人がその相続分に依って分割単独債権として確定的に取得した賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けないものというべきである。

遺産分割の効力は相続開始時点に遡って効力を生じますが、その相続財産から生じる財産は、その相続財産とは別の財産であると考えられることになります。よって、遺産分割協議により確定したその相続財産と紐付きで分割されず、各相続人が法定相続分で取得することになります。

ただし、賃料も相続財産から生じる果実ですので、賃料についても遺産分割協議で配分を合意するのが一般的です。

【設例】

(1) 被相続人 父（令和元年12月死亡）

(2) 相続人 長男・二男・長女

(3) 父の賃貸不動産の年間収支 (単位：万円)

	収入	支出	差額
アパート	1,000	400	600
青空駐車場	250	50	200
賃貸マンション	1,860	2,000	△140
合計	3,110	2,450	660

\*父と長男は同一生計で、賃貸物件の管理・運用などを行い、不動産賃貸業で生計を維持している。一方、二男及び長女は、父と別生計で、父の賃貸収入に関係なく生活が維持できている。

(4) 遺言書の有無

① 遺言書が残されていない場合で遺産分割協議が調わないとき

② 遺言書が残されていてすべて長男に相続させるとしている場合

(単位：万円)

	遺言書なし			遺言書あり
	長男	二男	長女	長男
収支差額の帰属	220	220	220	660

以上のように、遺言書が残されていない場合、長男は賃貸不動産の収入の一部しか取得することができなくなり、生活に困窮することになります。そうすると、じっくりと時間をかけて遺産分割協議をする余裕がなくなり、二男又は長女に対して相当な譲歩をしないと分割協議が調わないことも予想されます。

一方、遺言書が残されていたならば、たとえ、二男又は長女から遺留分侵害額の請求があったとしても、令和元年7月1日以後に開始した相続であれば、原則として、金銭によって弁償することになります。遺言書があれば毎年の安定した収入は長男に帰属することとなるため、余裕をもって遺留分の請求に対応することができます。

### (3) 銀行の融資条件

銀行は、本来の業務の融資による収益が長引く超低金利の影響で必要な収益を確保することができなくなってきています。そのため、手数料が稼げる業務に注力しています。

その代表例が「遺言信託」です。銀行が遺言執行者に就職すると、高額な遺言執行報酬を得るだけでなく、相続人の誰が何をいくら相続したかすべて把握することになります。そのことによって、相続人に対して「投資信託」や「生命保険」などの商品売り込むチャンスが到来します。また、相続税の納税資金を確保するために土地を譲渡することもあり、その場合には、仲介手数料も収益に寄与します。

しかし、遺言執行報酬が異常に高いことが徐々に一般の人にも分かってきたことから、銀行での遺言書作成に二の足を踏む人もいるようです。そこで、銀行では融資申し込みがあった機会を捉えて、融資条件（又は貸付金利を軽減することなどを代替案とする。）として遺言信託を進めてくる事例が増えてきました。

銀行が遺言信託を強く推奨する先は、税理士事務所にとって優良な顧客であることが少なくありません。しかし、銀行が遺言執行に伴って、相続税の申告を銀行が紹介した税理士が行うことになると、それを契機として顧問契約も移動する（「庇を貸して母屋を取られる」）ことになりかねません。

それらのことから、税理士事務所は、相続税法や譲渡税の特例の適用を上手に活用するために、遺産分割が相続税の申告期限までに調うことが望ましいので、遺言書が必要である旨をお客様に説明をして、税理士主導で遺言書作成を進めることが事務所を守ることに繋がると思います。