

column 不動産の現場から

focus around of real estate

PROFILE

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会

平成26年10月設立。不動産のプロフェッショナルである事業者と、士業等の各種専門家を会員(登録専門家)に擁し、国内の個人・法人の不動産プレイヤー向けのセミナー開催等の支援活動を通じて、不動産ビジネスの活性化及び健全な発展に貢献することを活動目的としている。
(協会HP<http://www.fudosan-pro.biz/>)

相続・事業承継の専門家は見た！ 不動産にまつわるトラブルと その対策とは？

士業・特別座談会

不動産オーナーにとって相続問題は喫緊の課題だ。平成27年1月以降、相続税の基礎控除額が縮小され、課税対象者が増加。真剣に相続について考えなければいけなくなった。しかし、相続問題は個別性が強く、相続問題に詳しい各専門家（弁護士、税理士、不動産鑑定士、行政書士、不動産コンサルタント）のアプローチの仕方も大きく異なる。複数の専門家が集い、相続問題に対して総合的な解決案を提案してくれる専門家集団・不動産ビジネス専門家協会のメンバーで座談会を実施し、各専門家から見た相続対策のポイントについて解説してもらった。

誰もがいずれは直面する、相続という問題。本来は、遺産を分け合つて遺族の生活を保障するための制度であるにもかかわらず、遺産をめぐるトラブルは昔から後を絶ちません。

裁判所の「平成24年度司法統計」によれば、裁判所への相続関係の相談件数は、この10年で約2.5倍に増加しています。さらに、相続財産の内訳を見ると、「土地」や「家屋」などの不動産が半数以上を占めています。不動産をめぐる遺族の間で揉める一因としては、その分割の難しさが挙げられます。

しかし、いざ相続に向けて考えていかなければ！と思つてはみたものの、一体どのような場合に、どのような形で問題が生じうるのか、事前の予備知識がなければ、具体的に動き出すのはなかなか難しいものです。

今回は、一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（※団体については後述）の「相続・事業承継ワーキンググループ」に所属し、実務の現場でも実際に活躍している、宅地建物取引士、税理士、行政書士、司法書士などの専門家が一同に会して、相続あるいは事業承継をきっかけとした不動産トラブルとその対応策について、これまでの体験事例を交えつつ、語ってもらいました。

専門家ならではの視点と切り口から見た様々な事案とその対応策の中に、将来ご自身やご家族などの身内をめぐる起こる相続を「争続」にしないためのヒントが隠されているかもしれません。それでは、ご覧ください。

不動産のプロが経験した 相続・事業承継時の問題

塩足 本日は公私ともお忙しい中お集まり頂き、ありがとうございます。皆さんは、それぞれご専門とされている職業は異なりますが、相続や事業承継に関するお仕事に携わられている、あるいはこれからさらに注力されていく、という点では、共通しているんじゃないかと思えます。そこで、今回は皆さんが実務を通じて実際にご経験なさった、相続をきっかけとした不動産トラブルの事例をご紹介しながら、同様の事態にならないようにするためにどうすればいいのか、その対策の方法を考えていきたいと思えます。まずはどなたからお願いしましょうか。

皆藤 では、まずは私からお話しさせて頂きたいと思えます。ある方――仮にAさんとします、この方は元々個人名義で土地を持っていました。また、その上に「ご自身が代表となつている管理会社の名義でアパートを建て



各専門家が丸となって問題解決に注力する

て所有していました。そして、Aさんが亡くなったことにより、土地をAさんの妻と子供が共同で相続し、アパートの管理会社の経営権をAさんの実姉が継いだんです。ところが、その後管理会社の経営が行き詰って、地主であるAさんの妻子への地代の未払いが続くようになりました。やがて未払い金額も嵩んできたため、Aさんの妻子は支払いの督促を行いました。Aさんの妻子はその状況に嫌気がさしてしまい、未収地代やこれまでにかけた費用が回収できる程度の金額がまかなえるのであればいっそ底地を売却してしまおうか、ということとで私のところへご相談にられました。

倉本 相続によって底地と建物の実質的な所有者が別々になってしまったのが故に起きたトラブルといえますね。ちなみにその件は、その後どうなったのですか？

皆藤 その後、アパートは固定資産税の滞納により差押えを受け、Aさんの実姉は会社の運営を放置して、会社代表者の変更その他の必要な手続きもしないまま逃げてしまいました。そこで、このような事案を得意としていた弁護士をAさんの妻子に紹介し、約半年の期間を経て、Aさんの子を代表とする変更登記を完遂しました。その結果、ようやく底地とアパートの実質的な権利者が同一になったので、土地と建物を一括して

売却することができ、滞納していた固定資産税や延滞金も完納することができました。
塩足 最終的に解決をみることで、きて何よりでしたね。しかし、相続を契機としていったん権利関係が複雑になってしまつと、それを修復改善するのは容易な

ことではないですね。また、法人を立ててアパート経営などをなさっている方の場合、ご自身の固有財産の相続と会社の事業承継、という二つの側面から対策を検討しておかないと、今回のようなトラブルに発展しかねない、という点においても、大変参考になる事例ですね。

皆藤 ちなみに、私がお話しした事例では、底地を共に相続した奥さんとお子さんの仲は悪くなかった、という点は幸いでしたが、一つの不動産を共同相続したことによってトラブルが生じる、という話もよく聞きますよね。この点、未然にトラブルを回避する方法は何かないものなのでしょうか？

花光 相続による不動産共有の煩わしさ回避のために、民事信託を活用することが考えられますよね。

皆藤 それは、具体的にはどのような方法ですか？

花光 例えば、母一人と子二人という家族構成に対し、賃貸物件が一物件、その他には目ぼしい財産がない場合を想定します。その後、母に相続が発生した場合において、賃貸物件をそのまま持分2分の1ずつの共有として二人の子に相続させてしまつと、売却や賃貸の手続きの際に共有者全員の印鑑が必要になり、手続きが煩

雑になりがちです。

塩足 そうですね。しかも、共有者の誰かが認知症になっていたりすると、その方については後見人を立てなければならぬ、などの別の問題が生じるため、そこで不動産についての手続きがストップしてそのまま身動きがとれなくなる、ということもありませんね。

花光 そこで、生前に賃貸物件を信託財産とし、母親が委託者兼受益者、同族会社か相続人のいずれかを受託者とする民事信託を設定します。母親が受益者なので、存命中は引続き賃料収入を得つつ、信託財産の管理処分等は受託者の裁量としておくことで、円滑な財産管理が可能です。また、相続が発生した時は、表面上の財産が不動産から信託受益権という権利に変わっているので、子二人が分割して取得することで、その割合に応じた賃料収入を得ることが可能です。

塩足 なるほど。民事信託の普及も徐々に進んでいるとは聞きますが、他方で、まだまだ情報の周知徹底がなされていないのが現状だと思います。今後、相続対策の一環として、必要な方に対しては民事信託の活用をご検討頂けるよう、我々も引き続き研究していきたいですね。

皆藤 そうですね。また、先ほどの私のお話しした事例の中でも、私のほかに弁護士が登場しましたが、ご相談の内容によつては、一人の専門家だけで完結するとは限りませんので、我々が今まさに取り組んでいる「相続・事業承継ワーキンググループ」などのように、定期的に勉強会を開いたり、具体的なご相談が生じたときには必要に応じて専門家チームを組めるような体制をどんどん作っていききたいですね。

塩足 そういえば、これまでに相続の案件に関わってきた結果として痛切に思うのですが、後見や民事信託などの比較的新しい制度の活用もすることながら、せめて遺言書があれば、と感じたケースがいくつもあつたんですね。特に、数世代にわたつて相続手続きがなされず不動産が先代名義のまま放置されていたり、お子様がいらない方に相続が発生した場合、不動産の名義を書き換える際の相続人は数が膨大だったり、縁遠い人が交じつていたりすることが往々にしてあります。そのような場合でも、遺言書がきちんと作成してあつて、不動産を承継すべき人が指定されてさえいれば、名義書換の手続きは比較的楽に済むのですが……。

佐藤 それがないが故に、相続人全

員から遺産分割協議書に判をつけてもらわないといけない。そして、一人でも首を縦に振らない人が現れると、その時点で手続きは頓挫してしまいますから。

花光 その点、藤田さんはいかがですか。相続の分野で行政書士の先生方が携わる業務のひとつとして、まさに塩足さんが今しがた話で触れた遺言書の作成があると思いますが、これまでのご経験の中で何か気になつたものなどはありましたか？

藤田 たとえば、相談者がご自身で起草した遺言書のリーガルチェックをする際によく気になるのが、相続予定の財産に不動産が含まれている場合において、対象となる不動産の記載が「〇〇市△△町×番●●号の自宅(土地)」という住居表示上の表記になつているケースが少なくないということですね。遺言書に不動産を記載する場合、登記事項証明書(登記簿謄本)の表記と一字一句同じく記載する必要があります。そうしないと、いざ相続登記をする際に、法務局に受け付けてもらえず、後日その不動産の権利関係を巡つて相続人間でトラブルになるおそれすらあります。ですので、今後遺言書を作成される方には、例えば土地であれば、「〇丁目×番」建物であれば「〇丁目×番地

家屋番号×番」というように、登記簿に沿つた書き方をしておくように、注意していただきたいですね。

塩足 そうですね。当然のことですが、相続が発生した後は遺言の書き直しはもはや不可能ですからね。司法書士の立場としても、自筆証書遺言を作成する場合には、書き方については専門家からアドバイスをもらうなどして、くれぐれもご注意ください。だいたいと思いますね。

藤田 私と同じく、行政書士でいらっしゃる佐藤さんはいかがですか。

佐藤 伴侶や子供などの相続人がいる場合は、相続人に不動産を遺して、自分の死後もそこに住んでもらうなり、あるいは貸し出して賃貸収入を得てもらふなりして、自分が汗水流して手に入れた不動産を、その思い入れも理解した上で有効に活用してもらふことが多いと思います。

塩足 生前の関係性にもよりますが、ご自身の身近な方が相続人になる場合は、そういうケースは多いでしょうね。

佐藤 これに対して、たとえば独身で直系の相続人がいない場合などは、状況が少し異なつてくるように思います。独り身である自分の老後の安心の為に苦勞して手に入れた不動産は、相続人が被相続人と比較的縁遠

い兄弟姉妹あるいは甥姪である場合、自分の思い入れとは関係なく、手続き上分割しやすいからという理由で、単純に売却、換価して遺産分割するケースが多いと思われれます。被相続人となるべき人が、ご自身の財産に対する思い入れを重視してもらふべく、相続人や相続財産に対して一定の法的な制約を残しておきたい場合には、やはり、遺言を遺したり、あるいは、確実に売却されないように信託するという手も考えられますね。

藤田 そうですね。先ほど、民事信託の活用についてのお話も上がりましたが、生前の相続対策として、遺言と信託のいずれの方法が有効なのか、あるいは任意後見契約などの別の方法を講じるべきか、という点については、おそらく当事者となられる方によつて異なつてくるでしょうから、我々専門家としても、ご相談者のニーズをお伺いしながら慎重に検討していきたいところです。

従業員・取引先にも影響大 法人の事業承継を円満解決

塩足 さて、ここまでは主に個人すなわち自然人の相続にスポットをあてたお話を皆さんからお伺いしてきましたが、事業会社のオーナー経営者の場合だと、会社、すなわち法

座談会・参加者

皆藤一郎

(宅地建物取引士、
公認不動産コンサルティングマスター)

大手不動産会社やオフィスビルデベロッパーにて住宅・商業施設・公益施設の複合開発、マンション開発・分譲業務、店舗開発、営業・開発業務に従事した後、平成22年日本橋アセットコンサルタントを創業。オールラウンドな不動産の経験を活かし、ソリューション型のビジネス提案をモットーとする



倉本大樹

(税理士)

かえでファイナンシャルアドバイザー(株)にて、主に事業再生M&Aアドバイザー業務に従事。法的整理・私的整理を中心に、再生局面の中堅・中小企業の再生スキーム策定、スポンサー探索、財産評定等を一貫して支援・実行している。かえで税理士法人パートナーを兼務



佐藤栄作

(行政書士)

平成17年佐藤栄作行政書士事務所を開設。建設業、宅建業、古物商などの許可申請、各種法人の認可手続、経営事項審査入札参加資格申請などの建設業関連手続のほか、遺産分割協議書や遺言書作成などの相続関係の業務に従事



塩足昌弘

(司法書士)

経営コンサルティング株式会社、司法書士事務所、税理士法人にて、不動産・法人登記業務全般、ターンアラウンド・事業承継等の各種コンサルティング業務、金融商品取引業その他の許認可・登録手続、ファンド組成その他の金融法務に従事。平成28年よりウイズアグループに合流、ウイズア司法書士事務所の代表司法書士に就任



花光慶尚

(税理士)

東証一部上場企業に就職後に会計事務所勤務、不動産を中心とした資産税業務、法人顧問、金融機関からの相談窓口、セミナー講師などに従事。平成27年花光慶尚税理士事務所開設。これまでの経験を活かしつつ、不動産を中心とした相続・事業承継対策を総合的に展開。第41回日税連公開研究討論会研究員(平成26年度)



藤田育伸

(特定行政書士)

法律事務所勤務等を経て、平成19年行政書士藤田育伸法律事務所を開設。在留資格(VISA)に関する手続き(入管業務)をメインとしながらも、法律事務所勤務の経歴を活かし、相続業務や各種契約書のリーガルチェックなども手掛けている。平成27年12月からは行政不服申立にかかるとの手続きの代理業務も手掛ける



人の事業をどのように承継すべきか、という問題も併せて考えなければならぬと思います。この点、倉本さんはこれまで事業承継にかかわるお仕事を長くご専門とされてきたと思うのですが、いかがですか。

倉本 そうですね、相続税の改正も相まって、法人の事業承継の相談も増えてきていますね。法人の事業承継の場合、相続税の節税対策はもちろん重要ですが、いかに事業を上手く承継するか、という観点を忘れてはならないと思います。最近では、息子が会社を継がないケースも増えてきていますので、親族外の事業承継、すなわち第三者へのM&Aも増えてきています。息子さんが承継してしまっただけから、相談を受けるケースも多いですが、その後では、取返しがつかなくなってしまうことも多くあります。例えば、多額に相続税が発生してしまつて事業承継が難しくなったケースもあります。一方で、債務超過の会社を息子さんがそのまま連帯保証合めて承継してしまつて、結局会社が倒産の危機に直面してしまうケースも多くあります。前者の場合、事業承継税制の活用等、事前の対策をすれば回避できる可能性があり、後者の場合でも、最近では、地域経済活性化支援機構(REV

IC)の特定支援等、私的整理の制度が整いつつありますので、債務を圧縮して息子さんが事業を承継してリスタートするといった対策をとれる余地が広がっています。よつて、個人の場合ももちろんですが、法人の場合には、従業員、取引先にも影響を及ぼしますので、より事前かつ早めに専門家に相談いただくことが、相続・事業承継成功の要諦だと思います。

塩足 ありがとうございます。ここまで皆さんから色々なお話を伺う中で、改めて相続・事業承継対策の重要性を実感することができたのではないのでしょうか。実際に相続が発生した際における状況は人それぞれであり、100人いれば100通りの対応が考えられるため、相続対策のための絶対解ともいえないものはおそらく存在しないのではないかと思います。しかし、だからこそ、将来起こるであろう相続の対策を検討し、あるいは既に生じた相続についてお困りの方に対して、専門家としての知見が問われることの多い分野だとも思います。手続きの後で相談者の方から「頼つて良かった」と思つて頂けるよう、引き続き勉強会等を通じて、皆さんと情報交換をさせて頂ければと思います。本日はどうもありがとうございます。ありがとうございました。(丁)