

た棟数・不動産所得が事業的規模（5棟10室）を既に超えておりましたので、定期顧問契約を締結させていただくことといたしました。

マンション竣工、そして遺言作成

前年分の確定申告が終わり、数か月後にA様宅を訪問すると、念願だったサブリース賃貸マンションが無事竣工し、満面の笑みを浮かべていらっしゃいました。

そして開口一番、「この地域では珍しいくらい立派なマンションが完成したよ。先生もぜひご覧になってください。」とおっしゃいました。

今回新築した賃貸マンションは、関西を地盤とするサブリース業界では老舗のS社が、この地域のシンボリック物件として手掛けたものであるとのことでした。

当職も、威風堂々たる佇まいに、しばし見とれてしまいました。

「随分と立派なマンションですね。」と申し上げると、A様は「お陰で建築費は大分かかっちゃったけどね。」と苦笑いを浮かべておられました。

とっさに当職は、「建物の消費税還付が受けられるよう、あらかじめ手続きをしておきましたので、どうぞご安心なさってください。」と申し上げました。

今回は、訪問直前にA様が遺言信託を行ったことを銀行担当者から伺っておりましたので、相続対策についてもじっくりとお話を伺うことといたしました。

当時の当職は、まだ相続対策に関する知識も乏しく、「遺言信託」と

いう言葉すら良くわかっておりませんでした。

ここで念のため誤解が生じないように説明しておきますと、一部金融機関が取り扱う「遺言信託」は、「信託」の名称が付くものの、金銭信託等の信託法に基づく信託とは異なり、遺言書の作成補助から遺言書の保管・執行等に至る各種サービスをパッケージにした、いわば「商品の名称」です。

これと似たような言葉に、弁護士・司法書士・行政書士等が取り扱う「民事信託（家族信託）」の一種である「遺言による信託」があります。

こちらは正真正銘、「信託法に基づき遺言により設定される信託」を指しています。

例えば、自身の死後、認知症の妻に代わり長女に財産管理を任せると言ったような場合に使われる信託のことで、こちらも実務上は「遺言信託」と呼ばれます。

いずれも呼称が同じなので大変紛らわしいのですが、両者は似て非なるものです。

A様が行ったのは前者、つまり銀行のサービス商品としての遺言信託ですが、駆け出しの当職は、両者の違いすらわからずじっとA様の説明に耳を傾けておりました。

細かい説明は省略しますが、公正証書で作成された遺言内容は、夫婦それぞれが作成し、仮にA様が亡くなった場合、相続財産の大半を占める不動産は妻（B様）・長女（C様）の共有名義として、それ以外の現金・有価証券等の一切を他の姉妹に相続

させる内容でした。

また、一族の財産管理はB様、将来的にはC様が婿養子を迎える形で、C様家族が家督を引き継ぐことを希望する旨の付言事項で締めくくられておりました。

突然の相続開始、多額の相続税

ところが、お会いしてから半年ほど経ったある日、B様から連絡があり、A様が脳出血で倒れ、緊急入院した後、回復する間もなく数日後に亡くなったことを知らされました。

余りに突然の訃報に当職は茫然となりましたが、気を取り直してご葬儀に参列させていただきました。

そして四十九日の法要も明けた頃、当職は相続税の申告準備のために未亡人となったB様のもとに伺い、色々とお話を伺いました。

生前のA様は、家族の心配をよそに遺言書の作成と並行して相続税対策としてのアパート・マンション建築の話に専念されていたとのことでした。

B様は、「今となっては、それも神様のお導きだったのかしら？」とおっしゃっておりました。

お預かりした資料一式を拝見すると、公正証書遺言に記載された内容どおり、A様名義の不動産は、配偶者のB様と、将来的に家督を継ぐことを託された長女C様が相続し、現金・有価証券等の財産を他の姉妹が相続する形になっておりました。

ただ、後日、相続財産評価を行ったところ、不動産評価が当初想定を上回っており、各種の軽減特例の適用後も、多額の納税資金が必要とな

るほか、他の姉妹の遺留分を侵害している可能性があることが判明しました。

このため、やむを得ずB様は銀行から納税資金の借入を行って納税を済ませました。

「こんなことになるなら、はじめから先生に相談しておけば良かったのにねえ。」とつぶやくB様に、当時まだ経験の浅かった当職は、内心ドキドキしたことを、今でも昨日のことのように思い出します。

ふと、財産評価の過程で、数年後に開設予定の鉄道新駅近くに更地をお持ちだったことを思い出し、B様に「相続税の取得費加算の特例」を使ってこの土地を売却し、納税資金完済と他のお嬢様方への贈与資金に充てられてはいかがでしょうか？」と提案いたしました。

この特例は、不動産の譲渡により相続税を納める場合、譲渡所得税も課税される二重負担を緩和する特例であり、相続開始から3年10ヶ月以内に売却することが要件となります。

鉄道新駅の近くということもあり、たちまち多くのデベロッパーから好条件でオファーをいただき、かなりの高値で売却することができました。そして、この売却代金で無事、借入金の返済を済ませ、同時に他の姉妹への現金贈与を行うことができました。

B様からは大変感謝され、「アパートとマンションのローンはまだ大分残っていますが、先生のお陰でひとまずホッといたしました。」と笑顔でおっしゃってくださいました。

当職も、「微力ながらB様のお力になることができ本当に良かったです。今後とも、どうかよろしくお願いいたします。」と深々と頭を下げました。

長女に承継された不動産管理

A様の相続からおおよそ20年の歳月が流れ、時は令和を迎えておりました。

B様は、後期高齢者となったのを機に引退され、一族の不動産管理はA様の遺言書どおり長女のC様が引き継ぎました。

初めてお会いした頃、大学を卒業したての麗しいお嬢様だったC様も、今では一女の母となりました。

そして、時を同じくして当職も相続にまつわる不動産・税務に特化した現在の合同事務所を開設し、新たなスタートを切っておりました。

当職は、B様からC様への事業承継にあたり、将来を見据え資産管理会社を設立し、個人名義となっている収益不動産の大半を法人に集約していただくようアドバイスを行いました。

法人の商号には、名主だったご先祖が用いた由緒ある屋号を冠することで、A様の遺言書の付言事項に記されていた「先祖伝来の財産を末永く守りながら更なる繁栄をさせることを切に願っています」との想いをようやく体現することができました。

こうしてC様は、資産管理会社の代表取締役として、一族の財産管理を一手に任される立場となり、B様から全ての業務を引き継ぎました。

もっとも、百戦錬磨の不動産業者を相手に肝の据わった交渉を行っていたB様の足許にはいまだ遠く及びません。

豊富な実務知見やタフな交渉力は一朝一夕に身に付くものではありませんので、当面、弊所が税務・不動産実務の伴走者として全面的にサポートさせていただくことといたしました。

A様は専門家の力を借りず、ご自身で相続対策を行われたのですが、結果的に多額の相続税を納めることになった苦い経験を踏まえて、C様は税務面も踏まえた「円満相続対策」を行ってほしいとおっしゃっていました。

そこで、弊所では物件ごとの財務データを連動させた詳細なキャッシュフローの把握と各種の物件調査等に基づく抜本的な改善点の洗い出しを行い、最終的には財産全体と将来を見据えた円満相続対策を、C様に提案させていただくことといたしました。

こうした中、過去の税務申告内容や詳細な物件調査の過程において、当職はある重要な問題に気付いていたのです。

(後編へ続く)

【みずの・もとみ】1988年東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)入社、海外経理部門にて海外再保険業務に従事。1999年税理士資格取得。会計事務所勤務を経て、2004年水野元美税理士事務所開設。2020年税務や不動産の問題をトータルにサポートする「女性のための相続コンシェルジュ よつば税務不動産合同事務所」を設立。