

不動産税務相談の現場から【随時掲載】

窮地を救ったアドバイス

水野 元美

よつば税務不動産合同事務所 共同代表
(税理士・行政書士・宅地建物取引士)

老人ホーム入居者の自宅売却

先日、とある介護付き高級有料老人ホームに最近入居されたお客様（A様・80代のご婦人）から、譲渡所得税の確定申告に係るご相談を承りました。

聞けば、都内某所にあるご自宅（土地約50坪、建物約40坪）を売却し、その売却代金をもって施設に入居されたので、ご自宅の譲渡に係る申告をお願いしたいとのことでした。

ご自宅を処分され、施設の入居費に充てるのはよくあるケースなので、私は「今回も居住用の3,000万円特別控除と所有期間10年超の軽減税率の特例を使う定番パターンかしら？」と思いつつ、譲渡所得税の申告に必要となる依頼資料一式を持参し、施設へと向かいました。

A様に実際にお会いすると、女優の八千草薫さんを連想させるような物腰の柔らかい上品なご婦人でした。

私は、資料の説明と申告に際し必要となる事項について、ごく一般的な質問をさせていただきました。

はじめのうちA様は淡々と、譲渡に至る経緯を説明されました。

ところが、お話を伺っていくうちに、『自分名義の建物の敷地を不動産業者に勝手に売られてしまった』、『不動産業者から建物を取り壊して土地を明け渡せと裁判を起こされた』『そのために沢山の弁護士費用

がかかった』等々、穏やかでない言葉が次々と出てきて、これは一筋縄ではいかない案件だなと思い、改めてハチマキを締め直して詳しいお話を伺うことにいたしました。

「申し訳ありませんが、その裁判について、もう少し詳しいお話を伺ってもよろしいでしょうか？」と尋ねると、A様から「どうして税金の申告をするのに裁判の話が必要になるのでしょうか？」と返されました。確かに、話す相手がたとえ税理士であっても、初対面の人に思い出したくもない裁判の事情を明かすのは誰しも嫌なことですので、もっともなことだと思いました。

私は、「これまでにかった裁判費用などを税務上の費用として認めてもらうためには『なぜそれが費用となるのか』について、税務署に対し丁寧に理由を説明した上で、理解していただく必要があるのです。」とお伝えしました。

すると、A様は、「身内以外の人に裁判の事情を全て話すのは恥ずかしいと思っていたけれど、事情はよくわかりました」とご納得いただき、静かな口調で自身に起きた壮絶な経験を語り始めたのです。

私たち税理士の仕事は、ともするとお客様の会計帳簿の作成や税金の計算、あるいは税務の申告を行うだけというような無機的な印象を持た

れがちです。

その一方で、税金というものはお金や財産の取引に絡んで発生してくるものですから、そうした取引にまつわる背景や取引事情まで伺わないと、正しい税務の判断を誤る恐れがあるのもまた事実です。

こうした事情から、お客様の人生に入り心の機微に触れる、今回のような事案に遭遇する場面が多々ございます。

そうした意味において、特に私が現在携わっている相続業務に特化した税務の仕事などは、実はとても「人間臭くて泥臭い」仕事なのかもしれません。

ところで、今回A様が経験されたトラブルは、身近なご家族に起こった『認知症』をきっかけとしたトラブルでした。実際の事案はもう少し複雑ですが、少し単純化してお話いたします。（個人が特定されないように一部事実とは異なる設定をしております。）

姉からの提案

A様は、ご主人、お子さんを早くに亡くされ、しばらくの間一人暮らしをしておられました。A様には仲の良い姉と遠方に暮らす弟と、二人のきょうだいがいらっしゃいました。

ある日、A様の身の上を案じた姉

から、「一緒に家を建てて住みましょう。」と同居の誘いを受けました。姉もまた若い頃に離婚を経験し、夫に親権を譲ったことから、息子とも疎遠となり、A様と同様に一人暮らしをしておられたのです。

A様は自身の老後の心配もあったため、仲の良い姉と一緒に暮らせることをうれしく思い、二つ返事でOKしました。この時点で姉は既に土地を用意し、建物の設計も有名な建築士にお願いしていたそうです。

A様は、姉から建物代金のみ負担してほしいと言われましたが、著名な建築士による設計であったことから、姉が負担したとする土地代とさほど変わらない高額な建築費を聞いて驚きました。それでもA様は姉を信用していましたので、なけなしのお金をつぎ込み、二人の終の住処となる自宅を建てることとしたのです。

このとき、たまたま友人の紹介で知り合った弁護士から、後日A様を窮地から救うきっかけとなる貴重なアドバイスを受けていました。

それは、『たとえ仲の良い身内同士であっても、将来何が起るかわからないので、土地の賃貸借契約を書面で結び、地代をきちんと払っておいた方がよい』という主旨のアドバイスでした。

不動産の法律に詳しい人であれば、このアドバイスが建物所有者にとって、万一の際、借地権を主張する重要な根拠となりうるものであることはすぐにおわかりいただけるかと存じます。

A様はこのアドバイスに従い、姉との間で非堅固建物所有目的の30年間の土地賃貸借契約を結び、姉に対して毎年継続して地代を支払ってきました。

疎遠だった甥の訪問

姉妹仲が良かったこともあり、この家を終の住処とすることにお互い異論もなく、その後15年余りにわたりA様が2階、姉が1階に住み、つかず離れずの程よい関係を保ちつつ暮らしてきたそうです。

一方、二人が暮らし始めてしばらくたった頃、すっかり疎遠となっていた姉の息子（A様の甥）が時折訪ねてくるようになりました。

A様は、甥とも次第に仲良くなり、将来自分の身に万一の事があった際、歳が変わらないきょうだい（姉・弟）に介助をお願いするのは現実的ではないと考え、将来は甥に世話になることを期待し、①姉よりも先に自分が他界した場合は建物を姉に相続させる、②姉が先に他界した場合は甥に相続させる内容の「公正証書遺言」を作成しました。

また、これを知った姉も、自分がA様よりも先に他界した場合、A様が最期まで自宅に住めるように取り計らう条件を付した上で、土地（底地）を甥に相続させる内容の「公正証書遺言」を作成したとのことでした。

ところが、姉が80歳を過ぎた頃、次第に認知症の症状が現れ始めました。これに伴い、介助をはじめとし

た身上監護の一切は、A様が行うようになっていったそうです。

姉は、認知機能の衰えを自覚する中で、意識がはっきりしているうちに、きょうだい（A様と弟）に自身の希望を伝えたそうです。

その内容は、①甥に薦められた老人介護施設への入所は断ることとし、自宅で最期を迎えたい、②自身の介助は妹（A様）にお願いしたい、またそれができない場合は遠方に暮らす実弟にお願いしたいという内容でした。

ところが、しばらくして甥が姉を連れ出したまま、姉と連絡が取れなくなってしまいました。その後、甥に連絡しても一切返事は来ませんでした。

そして、1年半ほどたったある日、突然A様宛に不動産業者の代理人を名乗る弁護士から一通の内容証明郵便が届きました。

不動産業者に訴えられて

中身を開けると、そこには『当社は〇〇様（A様の姉）から土地（底地）を買い取った。当社に対して建物を売却するか、もしくは（建物が使用貸借に基づくものであることを根拠に）建物を取り壊して土地を明け渡してほしい』との内容が記載してありました。

A様は、最初は何を言われているのかわからず、頭が真っ白になり途方に暮れ悩んでいると、今度は訴状が送られてきました。

お話を伺う中で、A様は『この歳

になって、まさか訴えられるとは思いませんでした。寿命が10年は縮まったと思います。』と改めて憤りを隠せないご様子でした。その後、A様は代理人の弁護士を立て不動産業者と争うことにしました。

裁判の過程では、裏で甥が色々と画策していたことが次々と明るみに出てきました。

甥の事業が上手く行かず多額の借金を抱えていたこと、そのため実の母親である姉の財産を目当てに接触を図ってきたこと、後日、土地売買が無効とされないよう、認知症の初期段階から司法書士のアドバイスを得つつ不動産業者への売却準備を行っていたこと等々です。

一方、不動産業者はA様が姉と土地賃貸借契約を締結して地代を受領していた事実を、姉から知らされていなかったようでした。

本来、認知症の発症等により意思能力に疑義が生じている場合、売買契約が無効とされる可能性があります。一方で、成年後見制度に基づいて家庭裁判所により法定後見人が選任された場合でも、被後見人の財産を保全する見地から、不動産の売却許可を得るためのハードルは極めて高いのが現状です。

今回のケースにおいても、A様の代理人弁護士は、まず認知症に伴う意思能力の欠如を理由として底地買い取り契約の無効を主張しました。

加えて、自宅建築の際に弁護士から受けていたアドバイスに基づき、姉との賃貸借契約に基づく地代支払

を長年コツコツと行ってきた領収通帳等の証拠が残っていたことが幸いし、A様は借地権者として借地借家法に基づく保護を受けられることがわかりました。

逆に、不動産業者は当初の目論見が大きく外れ、建物の買い取りや明け渡しを主張することが難しくなりました。そして、最終的に裁判所からは和解を提案されました。

A様は、今回の件を踏まえ、自身が高齢となり姉のように認知症を発症してしまった場合のことを考えると、トラブルの火種となった甥はさておき、歳の近い弟にも介助のお願いはできないと考えました。

そして、悩みぬいた末に、業者から底地を買い戻し、土地建物を全て売却した資金を元手に介護付有料老人ホームに入所する決断をされました。

裁判が終わり、認知症の姉や甥とは事実上縁が切れてしまったこともあり、遺言書の内容についても全面的に書き替えました。

“最善のお導き”

現在A様は、とても穏やかで充実した日々を過ごしていらっしゃいます。施設の様々な催しを通じて新しい友人も沢山でき、とても毎日が楽しいとおっしゃっていました。

壮絶な経験を経て仲の良かった姉と絶縁関係となるなど、失うものは大きかったですが、それと引き換えに、今穏やかで充実した毎日を過ごされているのは、ある意味『最善の

お導き』であったと言えるのかもしれませんが。

今回の事案は、税務的には土地取得費に含めることのできる範囲や特例適用に際しての要件判定が難しい案件でしたが、裁判の経緯を詳しく伺えたことで、当局への疎明資料をしっかりと整えることができました。

一方、これを相続対策実務の視点から見ると、実に様々な示唆に富む事案であったと思います。

とりわけ、認知機能の低下を伴う場合の（老々）介護は夫婦間でも起こりうる問題です。また、万一の際における遺言書の作成はもちろん、将来を見据えた認知症対策（任意後見、民事信託等）が重要となります。

また、これらの制度を実際に活用して身上監護や財産管理を行う際、信頼できる任意後見人（家族後見人）や信託受託者をどのように選任するのか、あるいは牽制機能を働かせるための後見監督人や信託監督人をどうすべきかといった問題もあります。

そうした観点から、今回は中長期的な視点からの相続対策の重要性や奥深さについて改めて考えさせられた事案でした。

【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。