海外資産の出口戦略 不動産所有権「タイムシェア」

弁護士 酒井 ひとみ (シテューワ法律事務所)

被相続人・相続人等の関係当事者がすべて日本居住の日本人であっても、国際化が進んだことで相続税の申告対象となる相続財産の中に海外資産が含まれることが珍しくなくなった。日本居住の被相続人の場合、相続資産の中に含まれる主要な海外資産には、①外国の銀行預金、②外国会社の株式等の持分権(ストックオプション、RSU〔譲渡制限付き〕の株式型報酬等)、③外国の金融商品(投資信託、信託受益権等)、④不動産財産権等がある。今回は、海外資産の中でも、最近相談が増えている「タイムシェア」という、日本にはない不動産所有権について紹介したい。

相続時に海外資産を 保有しているリスク

海外資産を保有するにあたり、通貨リスクやカントリーリスクについては、想定されている保有者が多いように思う。カントリーリスクとは、政治・経済の状況の変化によって証券市場や為替市場に混乱が生じた場合、そこに投資した資産の価値が変動する可能性のことだ。

一方、海外資産を保有する間に万が一のことが起こった場合の相続リスクについては、そもそも何も考えられていない保有者が多いことに驚く。しかしながら、この相続リスクは、ときには通貨リスクやカントリーリスク以上に重大なリスクとなりうることから、海外資産を保有するにあたっては、特に検討すべき重要なリスクといえる。

(1) 税務リスク

相続財産の中に、海外資産が含まれている場合、相続税の申告にあたり、その財産の法的性質がどのようなものなのか、また財産的評価をどうすべきか、悩まれた税理士の先生方も少なくないように思う。また、日本の相続税の申告のみならず、海外資産がある地域においても、納税義務が発生し、海外における相続税(遺産税)との調整が必要となる場合がある。その場合は、日本と現地の税理士の費用がダブルでかかることとなる。相続時の問題ではないが、海外資産から所得(利子所得・不動産所得・配当所得)が発生するのであれば、毎年その所得の申告という問題も生じることになる。

(2) 法務リスク

海外資産が、米国、英国、シンガポール、香港、オーストラリア、ニュージーランド、カナダといったいわゆるコモンロー諸国(英米法系諸国)に存在する場合は、当該海外資産は、裁判所の監督下のプロバートという相続手続を経る必要がある。このプロバートは、手続が完了するまで通常1年から3年を要するともいわれ、その間は相続財産の処分が自由にならないという様々な制約のある厄介な制度である。しかも、裁判所の手続となるため、現地の弁護士の報酬のほか、日本の法制度も関連する可能性があることから日本の弁護士も必要となり、コストも非常にかかる手続となる。

(3) 海外資産に必要な出口戦略

上記(1)(2)のような税務・法務リスクがあることから、専門家が、海外資産を保有している依頼者からの相談を受け、その依頼者が海外資産の相続リスク対策について何も準備をされていないと

気づいた場合、専門家としては、海外資産の出口戦略について検討すべき必要性を助言していただきたい。海外資産の保有を継続する場合であっても、その保有の方法を工夫することにより、この相続リスクに備えることができる。海外に資産を保有する方が、この出口戦略について何ら準備をしないまま相続が生じた場合、相続人となる家族が、時間も費用もそして何よりも精神的負担のかかる海外の裁判所の手続にも巻き込まれる可能性があるからである。

また、海外資産を保有されている本人以外は、その海外資産の存在すら知らない場合、相続の手続の対象ともならず、せっかく保有した海外資産が、相続人に着実に承継されないということすら起こりうるのである。

不動産所有権のタイムシェア

(1) タイムシェアとは

海外資産の保有に伴う相続リスクについてみてきたが、最近、「タイムシェア」に関する相談が増えている。

タイムシェアとは、国産普通車くらいの値段(約200万円~400万円の価格帯も多いが、それより高額なプランもある)で保有できるリゾートに関する権利で、ハワイ州やフロリダ州のリゾート地が多い。旅行の際に訪問するホテルやショッピングセンター等で、「資産の分散管理にいかがでしょうか」などと勧誘されて購入される方も少なくない。タイムシェアのなかには、日本でよくあるリゾート施設を利用することができる契約上の権利であるいわゆるリゾート会員権タイプもあるが、その多くは「Deeded timeshare」という制限付きの不動産所有権型であり、相続を含めトラブルとなるのはこのタイプである。

Deeded timeshareの仕組みは、日本の常識を超えている。リゾートのホテルやコンドミニアムの一室について、1年間を通常は52週等に分割し、そのうち1週間や2週間分の時間で制限した不動産所有権という概念なのである。日本では不動産を時間で制限することが想定しにくい、この想定外の所有権形態があるのが海外資産である。タイプとしても、1年間のうち固定の週(例えば第10週)を確実に利用できる固定週タイプのほか、流動的な浮動週タイプもある。ホテルやコンドミニウムタイプなので、清掃や修繕はリゾート管理会社が行ない、不動産所有者は、毎年固定資産税を含む管理料をリゾート管理会社に支払うタイプが多い。

タイムシェアは有効に利用すれば素晴らしい資産である。タイムシェアのホテルやコンドミニアムの一室は、通常スポットで予約するホテルやコンドミニウムとはくらべものにならないくらい、よい眺望で

広い部屋の場合もある。ベッドルームが多ければ、息子・娘家族と旅行することすら可能であるし、リゾートののんびりとした環境の中で、短期滞在できるのは、高齢者の方にとっても魅力的な物件といえる。しかしながら、驚くべきことは、このタイムシェアが不動産であり、いずれは相続の対象となることを理解されていない購入者が意外と多いことである。

(2) タイムシェアに関する相談

相談は、3タイプに分かれる。

第1のタイプは、旅行先の浮かれ気分で、タイムシェアを思わず購入してしまったが、帰国したら家族に反対されたので、解約したいという相談である。その相談の中で、購入者は自分たちが購入した権利について、不動産所有権であること初めて自覚されたというパターンも少なくない。通常、タイムシェアはクレジットカードで分割購入し、現地のクーリングオフ制度の対象となるので、クーリングオフ期間内に迅速に解約する必要がある。

第2は、タイムシェアを売却したいが売れないという相談である。最初の1、2年は使用したものの、その後は一切使用せず、毎年の管理料金が負担となっているから売却をしたいというものである。これは海外資産の出口戦略の一つといえるが、投資の回収という考え方は捨てることをお勧めする。タイムシェアは、特別の事情がない限り、購入と同時に時価が下がる製品ともいわれ、不動産といえどもタイムシェアを高く売却するのは至難の業である。不要であれば、値段にはあまりこだわらず、一刻も早く手放す方法を考えることが先決である。

第3が、相続の財産の中にタイムシェアが含まれているがどうしたらよいかという、相続に関する相談である。タイムシェアが、ハワイ州・フロリダ州というコモンローの地域にある場合、不動産として裁判所の管理下となるプロバートの対象となる場合が多い。中には、購入時の勧誘として夫婦でジョイント・テナンシー(2人以上の個人が不動産を所有する形態で、共有者の一人が亡くなれば残りの生存共有者が相続する権利が付いているもの)とすれば、夫婦間の相続手続は回避できると説明を受けたので相続手続を回避できるはずと抗議する方もいる。確かに、タイムシェアがジョイント・テナンシーという特別の共有形態となっている場合は、夫婦間の相続については、相続は回避できる。

しかし、この相続回避は、ジョイント・テナンシーの名義人となっている共有者間のみ有効にすぎず、次世代以降は、相続の手続が必要となる。私が関与したケースでは、ほとんど無価値となったタイムシェアに日米で約500万円の法律費用をかけて相続手続を行い、しかもそのタイムシェアをゼロ円でリゾート会社に譲渡せざるを得なかったケースもある。当該タイムシェアの対象となるコンドミニウムは、老朽化が進み、毎年の管理料が約30万円となるため、当事者としても管理料の負担も回避しなかったからである。一方、相続人の中に米国の居住者も含まれていたため、クレジットの関係で発生し続ける固定資産税義務等を放置することができなかった等の事情があったからである。

相続リスクへの啓もう

以上、日本には概念のないタイムシェアという不動産所有権の仕組みについて概説した。金融商品、法人持分、その他の不動産にしても海外資産がどのような法的性質を保有し、日本の税務上・法務上どのような取り扱いを受けるかの分析は、現地の専門家の支援も必要不可欠となる。依頼者が海外資産を保有し、同資産の出口戦略について準備されていないことが発覚した場合は、相続リスクについても啓もうしていくことが専門家の役割だと思われる。