

Working With Japanese Buyers & Sellers

2016年5月6日

沖 真平 弁護士

(不動産法、会社法、ビジネス移民法)

不動産購入時に検討する ポイント

- 所有形態
- 所有方法
- 相続
- 日本円での取引
- ハワイの法律事務所について



不動産所有形態

所有形態を決定する際に検討すべき点は購入の資金源、相続対策、財産管理対策などが考えられる。

状況によって所有形態の選択肢が制限されてしまう可能性もある。

不動産所有形態

1. Tenancy in Severalty: 個人一人或いは法人一社による所有形態
適用：個人、法人、トラスト
2. Tenancy in Common (共有不動産権): 個人二人以上又は法人二社以上による所有形態。所有権の割合が均等である必要がない。各所有者の所有権の割合は不動産譲渡書類(Deed)に明記する。各所有者は個人の所有権を自由に譲渡可能。生存者権は無いので所有者の一人が死亡した場合、権益は相続人に遺贈される。
適用：個人、法人、トラスト

不動産所有形態

3. Tenancy by the Entirety (連帯不動産権) : 夫婦が同等で不可分の不動産全体を所有する形態。片方が死亡した場合、配偶者は遺言検証なしで不動産全部を相続することが可能。更なるメリットとして配偶者一人の債務は不動産へ影響しない。しかし、相続税対策にはならない。
- 配偶者に収入が無い場合など日本で税務上の問題（贈与）が発生する可能性があるため日本税の理士と確認を取るべき。

適用：個人（夫婦）（同姓可）

不動産所有形態

4. Joint Tenancy (合有不動産権) : 個人二人以上による平等の所有形態。法人はこの所有形態を利用できない。生存者権ありの不可分不動産権。所有者の一人が死亡した場合、権益は相続人ではなく生存している残りの所有者に平等に譲渡される。プロベートが回避出来ることにより相続プランニングに有効であると勘違いが多い。

- ディメリット：債権者からの保護なし、相続プランの柔軟性なし、不動産のコントロールの制限、所有者の判断能力がないとされた場合不動産の売却が困難になる、JTが同時に亡くなった場合プロベートが必用となる。

適用：個人

不動産所有方法

- 個人、法人、トラストなど
- 主な検討点は：
 - 不動産の利用目的
 - 税務
 - 訴訟リスク
 - 相続

不動産所有方法

法人

Corporation (株式会社)

- ハワイ在住の役員が不要であるため、外国人でも簡単に設立が可能。
- ハワイ在住の registered agent（登録代理人）は必要。法律事務所、会計事務所、不動産管理会社などを代理として登録可能。
- 最低資本金は\$1,000。
- 一人を多数の取締役や役員の役割に割り当てられる。
- 株主（個人）が死亡した場合、株券が相続財産とみなされ、検認手続きが必要となる可能性がある。

不動産所方法

Partnership (合併会社)

- 過去によく使用された法人形態だが現在はあまり使われていない。
- 現在では似た形態のLLCが利用される。

Limited Liability Company (有限責任会社)

- 最近米国でよく利用される法人形態。
- 株主ではなく「メンバー」として法人の権利を所有。
- 米国では税務上法人の収入はメンバーの収入として扱われるので、株式会社と違い二重課税（法人と個人）を避けられる。
- 日本人の場合、米国での納税義務が発生してしまう点や日本の税法ではパススルーが認められていないこともあり、日本の税理士、ハワイ州の会計士とLLCの適正を確認する必要がある。

不動産所有方法

トラスト

Revocable Living Trust(取り消し可能信託)

- 利用される理由は主に2つ：
 1. ハワイ州のプロベートを避ける。
 2. 外国人の場合相続税支払いの先送り。
- 外国人の場合、配偶者の控除額が\$60,000に制限されるため、特別な「Qualified Domestic Trust」(通称QDOT)が必要になる。
 - 米国籍の受託者(Trustee-個人・法人可)が必要になるため銀行などを利用する。
 - 配偶者が死亡した際、相続財産は残された配偶者ではなくQDOTに入る。QDOT資産の受益者は配偶者とされる。
- 日米租税条約により世界資産資産を総合的に検討し、税金の控除を利用する方法もある。
- 米国相続方専門の弁護士、日本の税理士、米国の会計士と相談が必要。

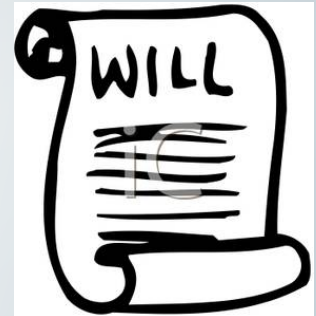
相続問題の例

- 父親が以前ハワイで不動産を個人名義で購入。母親はすでに他界。
- 父親が痴呆のため判断能力がないと日本で診断された。
- 親族が不動産を処理したいがどのようにしてよいかわからない。書類は固定資産税請求の通知のみ。
- いろいろと相談した結果最終的にハワイの弁護士に行き着いた。
- 弁護士と相談し日本の裁判所とハワイの裁判所を通じ委任状の手配を始める。
- しかし、手続きの最中に父親の病状が急変し他界。英語の遺書は無い。
- 最終的にプロベート手続きで不動産を売却。
- 委任状、プロベート、翻訳など費やした費用は\$40,000以上。
- 期間は一年以上。

相続

一般的に3つの相続プランニングの方法が利用される。

- 検認 (Probate):
 - 裁判所を通しての相続（情報が公共のものになってしまう）
 - 遺書が存在する場合、遺書の「検認」が行われ、指定の相続人に財産が分配される。遺書が存在しない場合、Intestate（法律で定められた相続人）で相続が行われるが相続人の特定が必要になる
 - 日本の裁判所からの相続書類がある場合、和訳が必要
 - 問題点：時間、コスト、書類、不明確な結果など
- 所有形態 (Tilting and Tenancy of Title):
 - 生存権や生前贈与、ライフエステートの利用
 - 問題点：名義追加後の売却、債権者からの保護、贈与税（年間控除 \$14,000）など
- トラスト (Revocable Living Trust):
 - プロベートと税金対策
 - プライバシーの保護、柔軟性
 - 問題点：当初設立のコスト、名義変更の手間（不動産）



相続

Transfer on Death Deed (TODD)

- 2011年7月1日から利用可能。
- TODDは相続人をDeedの文書内に記載する。
- 相続人が所有者の前に死亡してしまう可能性を考慮し、Successor Beneficiaryを指定することが可能。
- 所有者の死亡直後に譲渡が有効となる。
- 生前は取り消し・修正可能。TODDを取り消し・修正する書類の登記が必要。
- 相続人が不動産の譲渡を拒否することも可能。
- 所有者との離婚や殺人の場合相続権利が自動的に失われる。

相続

Transfer on Death Deed (TOD)

問題点：

- 修正する場合notarization だけではなく登記が必要。
- 相続人が所有者の前に死亡してしまった場合、第二相続人を明記する事は可能だが、それ以外の相続の希望を細かく明記できない。
- 所有者に判断能力が無くなってしまった場合、不動産を利用してローンを組んだり、TODを解除・変更することが出来なくなる。
- TODは登記されるので相続人の名前が公共の情報になってしまう。
(相続人が家族ではない、詐欺の被害者など)
- 相続税の回避策にならない。

TODは明確な相続人が存在し、資産が不動産以外に何も無い場合有効的であると考えられる。しかし、相続税の問題もあるので税理士や会計士との相談が重要。

相続

個人の事情や不動産の利用方法によって多少異なるものの、相続対策の観点からトラストを利用する日本人が多くいる。

最終的に日本の税法や個人の世界資産の総額を検討する必要があるので依頼者にとって一番良い相続プランニングについては会計士や税理士と相談が重要。



日本円での取引

1. 売り主、買主が共に日本人である場合日本円での取引を希望されるお客様がいる。
2. エスクローとの調整で日本円での取引は可能。
3. FIRPTA, HARPTA、譲渡税やエスクロー費用はドルで支払う必要がある。
4. 日本ではエスクローが無いいため実際の資金受渡しをハワイで確認するのが困難。
5. 通常家族間、友達間や関連会社などの売買で利用される。
6. 会計士、税理士、弁護士と相談が必要。

ハワイ法律事務所

- 請求制度
 - 一般的に時間制。成功報酬や一律費用も利用されることもある（例：損害賠償請求、ビザ申請）
- 事務所の規模
 - 大規模（40名以上）、中規模（39-10名）、小規模（10名以下）
- 弁護士の特門
 - 取引専門 vs 訴訟専門
 - 不動産、会社法、移民法、相続法、環境法、など

お持ち帰りポイント

トラストや法人の設立は内容によって時間が掛かってしまうことがあるため売買契約書の締結後では選択肢が限られてしまう可能性がある。クロージング後に変更も可能だが、コストが高くなってしまう場合や税務上の問題が発生してしまうことがある。

不動産の所有形態、所有方法、税金対策、相続対策や特殊な取引方法については早いうちにお客様や専門家と相談することで不動産購入の不安やリスクが解消できる。

Mahalo.

SHIMPEI OKI, ESQ.

沖 真平

Goodsill Anderson Quinn & Stifel LLP

999 Bishop Street Suite 1600

Honolulu, Hawaii 96813

(808)547-5793

soki@goodsill.com

goodsill.com