

連載
3大不良資産の
問題点を
解決する方法

貸宅地・古貸家・古アパート 等、権利の付着した不動産を処 理するとっておきの方法 1

株式会社 国土地所
代表取締役
不動産再生プロデューサー

隈 祐二

長期にわたる不動産の活用において、不良資産と思われる敬遠されてきた貸宅地、古貸家などを、将来の納税時に活用するにはどうすればよいでしょうか。2回に分けてその方法を紹介します。今回は古貸家进行处理して物納に成功した例をとりあげます。

不良資産が生まれる

メカニズム

ここ近年、不動産投資（証券化されたJリート含む）が過熱化している状況の中、優良な物件が少なくなりつつあります。そこで、最近では利回り物件として、古アパート、古貸家に限らず、貸宅地（底地）もが取引の対象となってきました。

では、どこにそのような物

件が出て、誰が購入しているのでしょうか？ まず、国税における公売や譲渡担保としての抵当権を実行した事による競売がここ数年増えてきています。こういった物件は財産の相続に失敗したために起こった悲劇の産物です。財産を相続しなければ、自分の元々の固有財産は保有できたと考えられますが、税金や借金は完済するまで、追いかけてきます。遺産分割にばかり目

がいつて、納税まで考えていないことから、このような事態が発生することが多く見受けられます。また、前回お話しした借金の負担（二重負担）相続もあります。何れにせよ事前に財産診断すれば、解決は可能です。特に貸宅地、古アパート・貸家といった権利の付着した財産は整理に時間がかかることを忘れてはいけません。「取り敢えず物納申請」という手はあっても、収

納には非常に厳しい条件が課せられることから、結果的に断念する事もあります。物納申請後10年経過し却下されれば、10年分の利息（利子税）がかかり、実勢評価が申請時評価の1/2となつていれば、その時点で債務超過に陥ることになります。金融機関に借り入れをして納税しても結果的に処理に時間がかかれば、利子税より高い金利の負担により、同じ結果となります。このようにして、不動産が競売や公売となっているのです。

このような物件は、滞納税金の回収または貸付金の速やかな回収のため実勢価格より安い価格で売却されることから、これらを購入して、利回り物件として保有または権利を清算して転売等の市場ができています。これまでは、貸宅地、古貸家・アパートといった財産は利回りが低いことから不良資産と思われる敬遠されてきましたが、一般不動産の利回りやJリートの配当利回りが大きく低下してきたことと相まって、安く購入できることから、権利清算後のキャピタルゲインを加味すると、魅力のある投資となるのです。

このような話（他人の相続を食い物にする投資）を聞けば、貸宅地、古貸家・アパートオーナーは何が何でも納税に失敗しないぞと思っていただけでしょいか！ では、

実際にこういった事態に陥らず、相続を乗り切るあるいは整理する方法はあるのでしょうか？ 「土地を利用区分ごとに分筆し、物納条件を整えておけばいい!!」と口にするのは簡単ですが、現実を考えられているほど甘くはありません。

実際には①現在の生活を守りながら、②将来の相続における分割・納税をクリアする、③相続後の安定した生活を見通す、というように「優良な資産の承継」納税が可能」ということだけではありません。自分が保有する資産を十分把握した上で、現状にあった対策をすべきと考えます。

古貸家を処理して物納に成功した例

古アパート・貸家は相続後立ち退きを掛けることができ

ます。通常の賃料が取れなくなった古アパート・貸家は建て替えを検討することになると思われますが、そこに安い賃料の賃借人がいれば、明け渡しに費用が掛かることになり、建物取り壊し費用、新築費用を見積もってシミュレーションすると、結果的に安い賃料で貸し続ける選択を余儀なくされることになるでしょう。

無理をしてリスク覚悟で借入によって新たに貸家を建築した場合、高い賃料設定がネックとなり、悪循環に陥る可能性もあります。

ここで、発想を逆転してみようでしょうか。最初からこのような財産は、納税に向かないとお考えではないでしょうか。

ある相続税の納税をサポートした案件を引き合いにして検証してみましょう。

資産総額	6.6億円、相続人2人	
相続税額	2億円	
内訳	①自宅	2.3億円
	②貸宅地（7件）	1.4億円
	③戸建貸家（4件）	1.5億円
	④共同住宅（2棟）	1.8億円
	⑤有価証券	0.2億円
	⑥現金	0.3億円
	⑦借入金	0.9億円

初めは貸宅地を納税に充てようと考えました。しかし、貸宅地は測量において問題を抱えており、早期に利用区分ごとに分筆することが困難な状況にあり、断念せざるを得ませんでした。

そこで、①戸建貸家4件をまず納税に充てることを検討しました。当該物件は元々貸宅地だった建物（借地権付）を買い取りその後第三者へ貸貸しています。建物はそれぞ

れ30年前後経過して、そろそろ建て替える必要があったからです。次に②共同住宅の2棟の内の1棟が築35年程経過して、入居者を募集しても集まらず、入居率が50%程度になっていたため、これを納税に充てることにしまし

①戸建貸家の相続税評価額

(A) 土地	39,500千円	建物	2,500千円	計	42,000千円
(B) 土地	41,080千円	建物	1,200千円	計	42,280千円
(C) 土地	35,550千円	建物	500千円	計	36,050千円
(D) 土地	29,230千円	建物	440千円	計	29,670千円
②共同住宅					
(E) 土地	63,200千円	建物	1,800千円	計	65,000千円

た。

合計課税評価額は2億1500万円となり、必要経費を含めてもこの財産で2億円の納税を完了するプランを策定いたしました。

これらの財産は、利回りが悪いため到底現状のまま処分することは困難と考え、権利清算（明渡）後売却する方向へ切り替えました。それぞれの権利者と面談した結果好感触を得たので、速やかに売却の話しを進めたところ、一部については路線価評価を下回るものができました。

(C)、(D) 物件 > 路線価

そこで当該2物件については、物納で対応することとしました。

(C)の借家人は引越代プラスα（150万円）で承諾を得て、長男の家へ同居する事になりました。建物を12

0万円を取り壊し、更地価格45,000千円で収納してもらいました。

45,000千円―(36,050+1,500+1,200)千円=6,250千円

また、(D)の借家人は身寄りがなかったため200万円を支払い公営住宅へ転居してもらいました。

建物を100万円を取り壊し、37,000千円で収納してもらいました。
37,000千円―(29,670+2,000+1,000)千円=4,330千円

他に戸建貸家(A)、(B)及び共同住宅は整理後、路線価を上回る価格で売却できたので、相続税の納税後約50,000千円の現金を確保することができました。納税後現金を確保できたのは、路線価より高い価格で売却できたからではなく、戸建貸家(C)、

(D)を更地物納ということ

で、(貸家建付地の評価額+建物評価額)よりも高い価格で収納してもらえたからです。このように生前では持ち出しとなる立退料や建物取り壊し等の経費が相続税にかかる物納制度をうまく活用すれば、結果的に経費枠を確保することができます。

言い換えれば、貸宅地の場合、路線価による借地権割合が70%であれば、更地価格の70%を、貸家建付地の場合は、更地評価の19% (1-(70%×30%))を費用計上できることに他なりません。

なお、今回は明け渡しに協力してもらえましたが、長期化する危険性や協力を得られない事も想定して、賃貸借契約を定期借家にする等、確実に一定期間内に明け渡しができるよう事前に整備する必要があります。