

[第2回]

貸宅地の整理について

隈 祐二

(株)国土所 代表取締役
不動産再生プロデューサー

前回は、貸宅地の優良・不良の見極めとして、収益性の検討、難しい管理の状況、貸宅地の流動化等について、一つの基準をもとに判断していただくことを記述いたしました。今回は不良化した貸宅地を生前のうちに整理する方法、または相続が発生して納税の為に貸宅地を有利に売却する方法等についてご説明いたします。

適正な管理がなされていない貸宅地は、①一般相場より安い地代、②無断増改築や違法建築、③係争状態における法定更新等多くの問題を抱えています。また、物件の流動化ができない状況としては、①隣接地主との境界協議の不調や国有地の問題によって確定測量ができない、②借地間における建物その他の構築物や地中埋設管の越境等が関係

した利用区分毎の分筆が問題となっていること、③借地人の高齢化に伴う負の連鎖における生活問題等によって賃貸借関係の整理ができない等の状況が見受けられます。このように既に多くの問題を抱えている地主としては、早急に適正管理、流動化のための準備を進めるべきであります。

しかしながら、適正な管理をしている地主にとつては、貸宅地は整理をしなければいけないと頭から決めつけている不動産業者やコンサルタントが生前中の整理の必要性を説いても、地主は耳を傾けないのではないのでしょうか。

前回書きましたように、すべての貸宅地が不良資産というわけではなく、貸宅地が不良化した際には、地代の値上げや期間満了時の対応等に始まる高齢借地問題や、土地境界問題、国有地問題といった

何かしらの問題が原因になっていることが多いのです。これらを解決するには多くの時間と費用を掛けなければならぬからこそ、出来るだけ早く手を付ける必要があるのです。このことから、貸宅地は必ずしも生前中に整理すべきではなく、その必要性を感じている、もしくは迫られている地主が整理を実行すべきであり、それ以外の地主にとつては、将来の相続に備え物納も視野に入れた流動化の準備のための適正管理が求められています。

基本的に適正な管理がなされている地主は土地を有利な財産と考え、出来るだけ多くの貸宅地を子孫に残していきたいと考えるでしょうし、管理状態がよくない地主は、早く借地人と縁を切って他のものと収益率の高い財産へシフトする事を望み、または自分

貸宅地を主たる財産とする地主のタイプ分類

①収益性重視型

比較的若い世代の地主に多い（親の相続で納税等に苦労した）。
 管理の合理化を進めるも、借地人の高齢化、世代後退に伴う問題を抱える。
 貸宅地からの収益はアパート等の建物からの収益と比較して安いと考える。
 貸宅地は相続時に負担になるので、できるだけ自分の世代で整理したいと考える。

②土地保有型

比較的高齢な地主に多くみられるタイプで、先祖から後生へ繋げるためにも自分の代で処分することはできない。
 相続税のことは気にしない、気になるが相続人が何とかしてくれるだろう。
 必ずしも貸宅地からの収益がアパート等の建物や現金より有利とは思わない。
 将来の相続における縮小は仕方ないが、出来るだけ土地を保有したい。

③分割重視型

将来相続時に子供が遺産分割で争わないようにしたい。
 事業を継続できる規模にする。
 一部換金化を含め、分割・納税の準備をしている。

が亡くなったときに子供が遺産争いをしないようにと、考えていると思われる。このように結局のところどのタイプも将来の相続を睨み、本人が良かれと思う対策を講じることになります。

私の経験上、貸宅地を主たる財産とする地主をタイプ別に分類してみると、大きく3つのタイプに分かれるような気がします。（表参照）

これらのタイプすべてにおいて何が必要かといえば、適正な管理の為に、または生前中に貸宅地を整理するにしろ、相続時までには貸宅地を現状のまま保有するにしろ、必ずいつかは物納を含めた整理をしなければいけない時期が到来するという事です。貸宅地が永遠に現状のまま後生に引き継がれることはありません。そのためには利用区分

利用区分ごとの分筆とは

ごとの分筆と借地人の意向調査を実施して早期に整理するか将来に備えることこそ、後生に優良な資産として引き継がれることになると思われます。

各借地人が利用する範囲、いわゆる借地単位で分筆することを指します。通常地主にとつては、多額の測量費がかかるだけでなく新たな問題を引き起こす事もあるため、積極的に実施してきませんでしたが。しかし、この利用区分毎の分筆を行うことのメリットは、多く存在します。まず、固定資産税等についてですが、これは各筆毎に土地の評価がなされて、これに一定税率をかけたものが、この税金（公租公課）となるのです。

各利用区分毎に分筆していれば、奥まった条件の悪い宅地や地形の悪い宅地等もそれなりの評価がなされ、それなりの税金が課されることになりませんが、一団地であれば全体が高い評価の路線価（固定資産税）に接する宅地として評価・課税されることになりま

す。また、一団地の中に私道が入っていても、税金が減免されないで宅地として評価されている場合も存在します。

一団地のままであれば、利用する借地人が仮に借地の一部を第三者へ駐車場として賃貸していてもわかりませんし、居住用に使われていた建物が店舗等の非居住用になつていたとしても、それに対する税金がいくら上昇したか明確にはなりません。利用区分毎になつていけば、これを理由とした賃料の値上げや、一部の明け渡し等が容易にできるこ

ととなり、非常に管理がし易くなるメリットがあります。

この様に適正管理のためにも分筆が必要ですが、一番の効用は、いつでも必要なときに借地人へ貸宅地を売却等ができることにあります。また、他の条件もクリアできれば、相続発生時の納税にも不利になることなく物納もできることとなります。そうすれば将来の相続破産を心配することなく、現在の貸宅地経営を継続することもできます。当然条件が整えば、生前中に他の財産に組み替えることも可能となります。

借地人の

意向調査とは

貸宅地を整理する上で一番必要なことは、借地人との関係回復と借地人の意向を十分理解し、それに沿ったプラン

を作成することにあります。

地主としては当然に気にくわない借地人は排除したいでしょうし、深いおつきあいの借地人であれば、いつまでも仲良くしたいと考えるものです。

基本的に借地人は土地（底地）は機会と金銭が整えば購入したいと考えます。ましてや、増改築を検討したり、契約期間満了が近い場合は、尚のことそう考える違いありません。しかし残念ながら地主は基本的には相続等で納税のために売却する以外は手放さないものです。

また、最近の傾向として、平成初期バブル前後からの強い住宅取得志向なのか、はたまた地主との係争の果てなのかわかりませんが、次世代の借地人が建て替えをして2世代、3世代で居住するというより、高齢者世帯が増える傾

向にあります。地主が折角土地を手放す機会が訪れても、外にでた子供自身が住宅ローンを抱え大変な状況なのに、親の面倒をみて代わりに返済をするなどといった状況は難しいでしょう。このように地主が望むとき、必ず底地が換金化できるものではありません。そこで、借地人の意向調査を行うことによつて、地主が必要なときに必要な方法を選択して、貸宅地が有効に整理されるように準備をすることができます。

貸宅地が

問題となるのは?!

貸宅地を管理の難しさや収益面から不良資産と決めつける向きもありますが、現在の低金利政策のもとで、あるいはアパート等の償却資産の利回り低下の現状において、貸

宅地の賃料利回りが1%前後であったとしても、これだけで不良資産と決めつけるには、問題があります。寧ろ不良資産と言われる所以は、貸宅地を相続するときに発生する税金にあるといえます。仮に相続財産に対して40%の税金が掛かってきた場合はどうなるのでしょうか!

財産の内訳として自宅が30%、金融資産10%、アパート等20%、貸宅地40%の場合、まず、現金納付を検討することになります。金融資産を全部相続税に充てられたとしても、残りの30%の部分はどうなるのでしょうか? アパート等が売却できたとしても、残りの10%の納税は貸宅地で手当てしなければなりません。一般的にアパート等の収益物件は生活資金の一部になっている場合や、借入れをして建築したものであれば、

抵当権等の設定がなされ、納税に充てることが出来ないことが多くあります。ましてや遺産分割において自宅を取得する者以外の相続人がアパートや金融資産を欲した場合、これを納税に充てることが出来なくなります。このような財産構成の場合、貸宅地を売却又は物納によって納税に充てることができなければ、自宅を売却等して納税に充てることになります。

貸宅地の売却・物納

ここでいくつかの問題が生じます。貸宅地を納税に充てるためには、収益率からみて延納は困難ですから、借地人等へ売却して換金化するか、土地（底地）を物納する事になります。土地（底地）を換金化する為には、このような権利のついた財産の場合

は第三者が購入しても自由に使用収益ができないため、早期に適正な価格で売却することとは困難です。そこで借地人へ購入してもらうことになるのですが、相続にあわせて借地人が購入の準備を進めていくれば良いのですが、「残念ながら買いたいのはやまやまですが、私は高齢で、子供はマンションを購入したばかりで、とても無理です」との返事が返って来るかもしれません。また、借地人は地主の将来の相続時にはこれまでさんざん苦しめられたので、売却の話があれば安く買いたたいてやろうと考えている輩もいるかもしれません。これだけであればまだ良い方で、隣接地主との境界確定協議が整わない、或いは借地境がもめている、国有地が貸宅地の中入り込み、利用区分毎の分筆が出来ないといった場

合もあります。物納の場合もこの利用区分毎の分筆はもとより、建物や構築物、埋設管等の越境や安すぎる賃料の値上げを要求されることもありえます。これ以外にも物納の場合には諸々の条件を補完すべく要求を受けることがあります。このような観点からも利用区分毎の分筆と借地人の意向調査は非常に大事なことであります。

納税時には有利に納税（換金化）しよう

「物納分岐点における売却等の判断」

相続が発生した場合、悪意の借地人は地主の足元を見て、土地（底地）を地主から安く買うことを考えますが、仮に物納条件が整えられた土地では地主はどう対処するのでしょうか？ 物納は相続税評

価額で納めることが出来るので、この金額以下で借地人へ売却する必要はないのです。こうして下限が決められます。後は、出来るだけ高く購入してくれる借地人から売却すればよいこととなります。では、物納が得か、売却が得かについては、どのような基準で判断するかと言えば、それは売却によって余分に掛かるコストと相続財産全体とそれに占める土地等の割合によることとなります。

なお、売却によってかかるコストには、売買手数料、利子税、譲渡税等があります。

生前中に貸宅地を整理して財産の組み替え

相続時に貸宅地をうまく納税に充てて整理できれば良いのですが、実際に貸宅地を短期間に売却または物納するこ

流動化の手順

(1) 利用区分ごとの分筆を行う

一番問題となるのが、利用区分毎に分筆が可能か？ ということです。特に官民、民民の境界協議が必要な場合は時間がかかるので、早めに取りかかる必要があります。

- ・対象地の道路境界（官民）の境界協議と確定
- ・隣接地主との境界（民民）の境界協議と確定
- ・国有地等（無地番）の確定、用途廃止手続き、払い下げ
- ・借地境の境界協議と確定（賃貸借面積、構築物、埋設管等調査の上協議・確定）

(2) 借地人の現状調査・意向調査を行う

借地人は基本的に資金力があれば底地を購入したいと考えています。しかしながら生活環境によっては、借地権を売却したい、或いは借地権と底地を交換したい等の意見も多くあります。また、それを実行できる時期もまちまちです。

- ・各借地人毎に今後の土地（借地）の整理について意向を確認する。
（手法：底地購入、借地権の売却、交換、共同事業参加、現状維持、
時期：直ぐに可能、近い将来、地主相続時の対応、）
- ・将来地主相続時の対応（底地購入、売却、物納等）
- ・虫食い地等の調整、借地の移転等の可能性の調査
- ・将来に亘る土地の活用について意向調査（家族構成、建て替え等）

(3) 意向調査に基づく貸宅地の整理

- ・各借地人毎に意向を取りまとめ、整理プランを作成する。
- ・整理プランに基づき、売買または買い取り価格を提示して、整理を実施する。
整理後残った貸宅地は、物納条件を整備して将来の納税財産として保有する。
以降定期的な状況確認、交渉を重ねながら相続まで保有する。

から、一部の底地売却資金をもって他の借地権を買い取る、またはアパート等の建築資金に充てることをお勧めいたします。換金化後の現金の活用にもなります。低金利だからといって借り入れをして建築すると、空室や賃料値下げリスクが伴うことになりま。将来の相続時には現金納付または整備した土地（底地）を物納によって納税すれば、他の優良な資産を残すことができます。

とが困難な場合も存在します。納税の失敗は取り返しのつかない、《相続破産》となることもあります。これを防ぐためには、事前に貸宅地の診断を行い、仮に貸宅地が将

来相続時に負担になるのであれば、早期に整理に着手すべきと考えます。特に財産の額が高額で実効税率が高い場合や財産に占める貸宅地の割合が多い場合は、金額に拘らず

に整理すべき状況も存在します。一般的にはある程度時間を掛ければ、流動化可能な状況にすることはできます。この場合、土地の有効活用の観点

ここまで見てきましたように、以上のような手順を踏んでも、借地権の相続について借地人の家族間で揉めているような場合は長期化する場合があります。解決できないこともありますので、資金的、時間的な余裕をもって整理にあたられることをお勧めいたします。