

不動産

FP講座



50

## 貸宅地の再生(物納編)

Q

私は分譲目的で、競売により約120坪の借地権付建物を購入した宅建業者です。取得した物件の地主が名義変更に応じてくれず困っています。どのように話を進めたいのか、また、分譲を目的として購入していますので、建物を何棟か新築して、それぞれを顧客に問題なく引き渡す良い方法があれば、教えてください。

A

ご質問のケースのように、最近では借地権付建物の競売等が増えてきています。すぐに商品化が可能な所有権の土地等では、購入者が競って入札価格を高騰させていますので、落札できたとしても、分譲後にあまり利益が見込めなくなっています。その結果、借地権の競売物件の場合は、比較的競争相手が少ないので参入しようとする業者も多いようです。しかしながら、それらの物件は借地権が地上権等である場合は少なく、ほとんどが賃借権等の債権です。

## 借地権の商品化における障害とは

債権は勝手に売買等を行えるものではなく、名義変更や再建築、分譲、再販売をする場合、土地オーナーの承諾が必要となります。競売であったとしても例外ではありません。

オーナーが承諾しない場合には、裁判所に代わりの許可を取るようになります。しかし、分譲においては、通常であっても販売までに多くの時間と費用がかかりますので、裁判所を利用するようなゆとりはなく、事前にオーナーの承諾を取り付ける必要があります。「自分の土地を細切りにすることなどはもってのほかであり、将来誰が賃借人になるか分からないのに承諾できるか」などと言って、多額の承諾料をふっかけるとオーナーもいます。また、簡単に底地を譲ってくれることもまれであり、いずれにしても、容易には各種承諾はもらえません。

ただし、土地オーナーも問題を解決せずと同じ状況を継続できるわけではありません。購入者も現状のまま何年も待っているわけにはいきませんので、最終的には何らかの調整を図り、結論を導くことになります。

## 土地オーナーの抱える将来の問題とリンクさせる

土地オーナーは、先祖代々の土地を我が命と同じように大切に扱い、できるだけ多く子孫に引き継ごうと考えます。しかし、引き継ぐためには相続税という多額の負担を強いられます。

昭和末期ごろから、相続対策の下に多額の借入金を生産させて、アパート等の収益物件を建築すること等が盛んに行われましたが、バブルの崩壊と共に有効な対策ではないと判断され、近年はあまり見かけなくなりました。最近では、遺産の分割や相続税の納税をどうするかといった観点で物事を考えるオーナーが増えていきます。

相続税は累進課税となっていますので、多くの土地を所有するオーナーの場合、最高税率に近い60%相当に及ぶこともあります。こういったオーナーの相続人が納税に失敗すれば、相続破産に追い込まれ、一家が路頭に迷うことになります。

納税方法には、①金銭一括納付、②分割納付(延納)、③土地や株等による物納、の3種類があります。土地オーナーの財産構成から見た場合、貸宅地(借地権の付着した土地)は利回りが税引引き後1%前後となる例が多く、それ以上の利子税を要求される延納を利用することは困難と考えられます。金銭一括納付するためには、貸宅地を事前に借地人等へ売却し、金銭として保有することになります。しかし、この方法は多額の譲渡税がかかることや近隣・縁戚の手前もあってあまり活用されません。そこで最終的には相続発生後に貸宅地を借地人へ売却して金銭納付するか、貸宅地のままで物納することが多いのです。売却にせよ、物納にせよ、当然ながら利用区分ごとの分筆が必要となることは言うまでもありません。分筆ができたとしても、借地人に購入の余力がない場合には売却は困難です。物納の場合も、賃料(地代)が一定額を下回る場合は値上げが必要となりますし、それ以外にも難しい条件を補完できないければ収納してもらえません。更に平成18年度の税制改正によって、物納に対してより厳しい条件が突き付けられることになりそうです。

以上のことを頭に描き、今回の土地オーナーには、どのような納税にかかる現状(仮に実効税率が50%ある場合は、オーナーの相続人はこの範囲内における資産しか残せないこと、納税に失敗すると相続破産となること)を知ら

しめることによって、考え方を考えてもらうこと、及びそれにとどまることなく、有効な提案をすることをお勧めいたします。

一般的に、土地オーナーが底地を第三者へ売却する場合の価格は、相続税評価額の30~50%くらいが相場ですが、このケースのように、底地取得後に完全所有権として第三者に分譲できることを考えれば、最低でも譲渡税等の負担をプラスした価額(相続税評価額の120%相当額)で交渉してみたいかがでしょうか。分譲地として簡単に売却できる環境が整っていないケースもありますので、その場合は、物納条件を満たす整備を引き渡しの条件にすること等も検討していただくたいと思います。

また、土地オーナーが、現在は底地を売却したくないが、相続発生時には売却しても良いと判断している場合には、分譲時の借地権購入者に対して、将来の一定時期に底地購入できるという約束を付けて販売してみたいかがでしょうか。オーナーは将来の納税の安全が図れるわけですし、借地権購入者にも、将来底地を確実に買い取るチャンスが訪れます。分譲業者としては、借地権付分譲住宅として所有権の場合より安く販売できますので、今は資金が不足気味でも、将来退職金等の一時金が入る予定の人々など、購入層も拡大でき、販売もしやすくなります。

それと地主が承諾しない場合には、支払い地代の値上げや測量費を含めた物納条件整備にかかる費用負担を購入者が負うことなどを提案することをお勧めします。こうすれば、まず拒絶するオーナーはいないと思われる。なお、平成18年度の税制改正によって物納に関する取り扱いの改正が予定されることから、土地オーナーにとっては、事前に物納条件を整備することが今後の重要課題となることは間違いありません。

## 税制改正による物納変更点とは

平成18年度税制改正(予定)によって、底地物納に影響する3大ポイントを解説いたします。

## ①物納申請時の提出書類について

登記事項証明書、測量図、境界確認書等について提出する旨の確約書等が一定の書類として定められ、申請時に提出する書類とされています。これにより、税務署長が期限を定め、境界確認書等の請求があった場合、請求後20日以内に提出しない場合は、物納を取り下げたものとみなされます。

## ②延納から物納への切り替え

延納中の者が資力等の状況が変わり、延納による納付が困難となった場合は、申告期限から10年以内に限り延納から物納へ切り替えることができます。

## ③物納により納付が完了するまでの間の利子税の発生

現状では、貸宅地等について物納申請後10年経過しているものもあり、その間土地は値下がり続き、賃料収入は相続人が取得し続け、税務署は利子税等を請求できないといった矛盾点等が露呈していました。

今回の改正の主旨には、悪意をもって引き延ばしている者を排除すべきことも影響はありますが、悪意がない通常のケースにも与える影響は大きいのではないのでしょうか。境界確認書等の相手がある書類は簡単に取得できませんし、特に官民査定等が不調に終わっているケースでは、短期で取得できるものではありません。また、物納申請後、利子税(2~3%)がかかるということは、貸宅地からの収益では到底逆ざやとなりますので、早急に物納条件を整備して収納に導く以外にはないと思われる。

今回の改正が後押しして、土地オーナーには徐々に物納条件整備の必要性について認識ができてくると思われる。そうなるまで借地権の商品化には共通の利益が生まれることになり、整理への切っ掛けとなるのではないのでしょうか。土地オーナーの財産状況を分析して、効果的な対処法を考案することが成功への第一歩となります。

(株)リプロ・インパクト 代表取締役副社長  
不動産再生プロデューサー 隈 祐二

財産状況を分析し、効果的な対処法を