

# 全国貸地貸家協会新聞

発行 全国貸地貸家協会事務局  
 〒165-0027 東京都中野区野方一・二九・一・一〇二  
 (株) 耶馬台コーポレーション 内  
 TEL 〇三(三三三八八) 七五・一五  
 FAX 〇三(三三三八八) 七五・一三

《講演》

## 厳しくなった新しい物納制度 (その2)

国土地所 代表取締役 隈 祐二

物納のエキスパート隈氏による都下町田市で行われた講演の後半です。

平成一八年四月の物納制度の改正により、物納戦略は大きく変わることとなりました。それまでは相続税申告時にとりあえず物納申請をし、その後条件整備にとりかかるため数年を要しました。結果的に許可されればその間利子税は一切かから



ず、駐車場・貸家等収益財産であれば賃料収入を受領し続けることができました。

一方、収納条件を満たすことができず、差し替え財産もなく物納が却下となった場合は、その間の利子税を納めなければならず、延納または現金一括納付を迫られ、その結果、相続破産も起

こり得ました。

新物納制度では、全体的に物納条件が相当厳しくなっています。従来は申請時登記簿謄本等基礎的書類のみを提出すればよかったのが、今回は測量図、道路関係、近隣関係その他の不動産譲渡に必要な書類一切を申請時に提出しなければならなくなり、格段に申請が困難なことになりました。利害関係人の協力が必要なものも多数含まれることとなりました。しかしながら収納スピードが速まり、申請後三ヶ月で許可または却下の判断がなされることとなり、また申請期限から収納まで利子税が課されることになりました。

また特定物納制度が創設され、延納申請したものは原則物納に変更できなかつたものが、申告期限から一〇年以内に限り、物納申請が可能となりました。

(以上、前号の要約)

先ずは物納の手続きです。どういったものに注意して頂くかということです。①については、相続開始から物納を申請するまで一〇か月間ありますが、この間どういう手続きを準備して、進めていくかということになります。

### ① 相続開始から物納申請までの手続き

#### 〈納付方法の確認〉

- ・ 相続開始年月日の確認
- ・ 納期限又は納付すべき日の確認
- ・ 納付方法の確認
- ・ 物納申請額の算定
- ・ 物納申請財産の選定
- ・ 物納申請財産の収納価額

#### 〈物納手続関係書類の作成〉

- ・ 必要な書類の作成
- ・ 物納手続関係書類の整備等
- ・ 申請期限までに書類の整備ができない場合

#### 〈申請書及び関係書類の提出〉

- ・ 申請書の期限と提出先
- ・ 提出する書類
- ・ 手続関係書類の提出期限の延長

②については、物納申請後は許可もしくは却下についての手続きで、当然物納申請担当者からの連絡後、記載漏れ等を申請する手続きになります。

- ② 物納申請後の許可・却下までの手続き
  - ・ 物納事務担当者からの連絡
  - ・ 提出漏れの書類に気付いた
  - 〈書類の訂正・不足書類の提出〉
  - ・ 補完通知書
  - ・ 書類の訂正又は提出の期限
  - ・ 補完期限の延長
  - ・ 物納申請を取り下げたものとみなす場合
  - ・ 現地調査
  - 〈収納に必要な措置の実施〉
  - ・ 措置通知書
  - ・ 物納財産を整備する期限
  - ・ 措置期限の延長
  - 〈物納許可〉
  - ・ 物納許可通知書
  - ・ 物納許可に条件が付される場合
  - ・ 所有権移転手続き
  - ・ 収納済証の交付
  - ・ 利子税の納付
  - 〈物納却下〉
  - ・ 却下通知書の受領
  - ・ 却下された相続税額の納付方法の選定
  - ・ 延納申請への変更
  - ・ 物納の再申請
  - ・ 利子税・延滞税
  - ・ 物納の撤回
  - ・ 物納許可条件の履行と取消

次に幾つかの物納の具体例をお話ししましょう。権利がついている土地の場合の事例、畑とか木が

植わっている例など、幾つかお話をしていきます。

実は私どもにとって物納が一番難しいのは利害関係者が出てくることです。特に大きな問題になるのは、土地の場合やはり境界です。先ほど言いましたように、土地の物納ですから先ず境界の確定としては、公有地でしたら道路、公道の場合、私道の場合、それぞれありますが、公道の場合その区域を確定するというところで、区域の証明が必要だったり、道路査定を行って、査定の証明です。公有地との境界確定が必要です。

それから民有地の場合、つまり周囲が第三者との境界ではそれぞれ直線であればその直線の間の境界の確認です。それから問題になるのは、土地の上に古い建物があるかないかです。建物がある場合、当然、評価される建物があるとすれば、一緒に取ってもらうことになると思います。建物を取ってもらうためには、維持管理が必要で、もう使えないような建物は駄目です。あるいは住んでいないとか住んでいて、いつでも動いてくれるようであれば、貸家の建付地評価ですから、ここには借家人の権利が出ます。路線価の表にA、B、Cと打ってありますが、仮にB地区としますと借地権が六〇%、底地が四〇%ですね。その三割、一八%の貸家建付地評価減となります。もし仮に取り壊し費用もそんなにかからないし、大きい土地にこの建物だけということになりますと、この一八%の費用で取り壊したり、借家人に動いてもらったりした方がよければその費用を持って物納ということになります。

次に申請時と状態が変わった場合、唯一評価換えがあります。権利関係が貸家建付地だったもの

限 祐二 (くま ゆうじ) 氏 略歴

（株）国土所代表取締役

一九六二年福岡県生まれ。国土工営（株）に勤務し、国有財産のシステムを学び、民有財産の管理処分に活用し、資産の承継対策、納税実務を研究する。

一九九六年に独立し、大地主の資産承継対策を手がける一方、貸宅地の管理・処分を行う。現在の主な業務

- ① 貸宅地の管理業務
- ② 不動産の権利調整・清算業務
- ③ 相続税納税における物納条件整備・補完業務

が更地になるとします。そうすると取る時は更地価格になりますから、更地にして収納することも考えられます。ただ、古家で評価されて、元々一〇〇%で公取されない場合には、当然、物納条件を整備しなければいけないのですが、維持管理のためにちよっと手を入れることが必要だと思えます。

このような場合ある程度自分で金をかければ出来るのですが、ちよっと難しくて出来ないことは、先ず境界。次に越境物です。建物が入り組んでいる場合、建物の本体、例えば庇が出ている場合どうするか。取ってもらうか。取ってもらえない場合はどうしようかと。塀が自分の敷地の中に入っているちよっと出ている場合、この場合は

相手側から出ていいよという承諾書もらうとか、削るとか。塀にはいろいろな建て方がありますが、相手側が造っていてもちよつと出ている場合、これも引っ込めてもらうかです。お互いで建てていて両方で共有してる場合も承諾書が必要で

す。  
樹木が出ている場合、当然に伐採してもらおう。根っこが出たらどうするかということもあります。が、私どもがやったのは、竹藪のケースがありました。竹というのはほとんど生えて来ます。この場合隣地があつて中にも境界の両側に竹藪がありました。全部バツサリ切るのかと思つたのですが、非常に大きい土地でしたから、財務局の指示で、自分の敷地二畝、相手の隣地に二畝入って伐採しました。

こんな場合、境界は金銭の負担だけでなく、いろんな形での承諾、人的に相手の境界承諾が必要で、非常に負担が大きいわけです。

これは今状況が見えるからいいんですが、見えない場合には事前の承諾書を国に出します。というのは、何かわからない埋設物とか埋設管については収納時には分りませんから、後々そう言った物が出てきた場合には、従前の物納申請者の費用負担によって撤去させられることになります。

土壌汚染についても従前の申請者の負担によって撤去してもらうか、または却下になります。収納後何年も経過した場合があります。その負担は、以前私が担当した例では、ガラが出てきました、それを処理するのが非常に大変だったわけです。その土地の評価と同じくらい費用がかかりませんが、それで、却下ではなく差し替えになつたのですが、それまで審査機関に五年も掛けて待つたも

のです。間違つた相続財産の評価の場合は相続税を取り戻すということや奪還ということや、相続税の還付評価の場合は見なおし期間は五年間です。その間にこのような状況になれば、この土地は通常の土地じゃないということや、評価を大きく下げることが出来たのですが、それが五年、六年経つて、分りました、と評価を下げることも出来ません。物納を取ることが出来ないという大変な事態になっていきます。そういった状況は変わっていません。ですから、遅くとも五年以内に結果が分らないと大変なことになりますから、出来るだけ早く審査してもらふことです。結局、差し替え財産があつたので何とかなつたのですが、それがなかつたら相続破産になり兼ねなかつた例です。

事前に埋設物を確認する方法がない場合国としては埋設管や土壌汚染についての承諾書を出してもらう。ここまでして初めて条件付きで物納として収納出来るということや、非常に手間と金銭的な負担が大きいわけです。これは借地権等の権利者が無い場合で、この場合は利害関係者は隣接の人ということになります。

次に貸している場合、貸宅地でも都会では集団で一〇軒とか二〇軒のケースがあります。道路の部分があつて一軒一軒貸している場合などちゃんと分かれている場合もあるでしょうが、逆に無道路地の場合もあります。借地人が住んでいると、それぞれの境界確定を進めていきます。道路は公有地ですから、区域証明または道路の査定を行つて確定する。隣接する地主さんとの境界の確定をする。その上で今度は借地人さんの境界確認、自分の範囲はここですよという確認書を作らないといけないですね。当然借地人さんの協力が

必要ですが、得てして地主さんと借地人さんというのは利害関係が相反しますから、意外と難しい。賃料、建替承諾料、更新料とかでもめているとなかなか承諾書がもらえない。そうは言いましても、借地人さんのほうも「この地主さんともうこれで縁が切れるのだから、まあ良いや」と出してくるケースもあると思います。そんな状況の中で賃借地の境界の確認を決めます。この場合も更に先ほどのような境界の構築物、ブロック塀、建物の軒などをそれぞれに承諾をもらつて行きます。今接道のことでも大きな問題になっています。

他に大きな問題は貸地についての賃料・地代の水準の問題です。国が定める基準に合わせなければいけない。今、高齢社会の中で借地人が高齢化し、次世代の人が出てしまします。高齢者の世帯で地代の値上げが出来ることが問題になります。地代は通常ですと固定資産税の三倍とか四倍とか五倍とかで決めますが、これは地方税の何倍という考え方です。ここで借地人さんの利用の仕方が問題です。例えば大部分を駐車場にしていると、固定資産税の部分というのは小規模住宅用地二〇〇平米と一般住宅用地とでそれぞれ分かれていて、六分の一と三分の一となります。しかしながら非住宅にはこういう控除がない。そこで国はそういう控除のない不動産に対する基準をどのように定めているかと言うと、土地の評価に対しての利回り方式ですから、一・三%とか、これが国の方の地代の決め方です。地区地区によって、特例領域というのもあります。居住ですと一・三%が基準、非居住ですと一・七%が基準です。今土地の評価が少し上がつて来ますと、固定資産税との関係で採算が取れないから地代を値上げしないとい

けない。そうすると地代を値上げするのは容易なことではないですね。隣りの中国などでは国の一方的な基準によって立ち退きさせられますので問題はなないでしょうが、わが国では物納によって収納された後の国と借地人との契約はどうなるのかという形の問題が良く出ます。国側の一方的な契約も考えられるとすると、そういった内容の契約を持つて行ったら、借地人にはなかなか物納に協力してもらえないということです。実際には従来の賃料が条件に充たないケースがあつたととしても、収納までに七〇%相当を充たしていれば物納として取ることになるのですが、事前に借地人さんの承諾を取り付ける期限は一年間。つまり従前の賃料で従前の契約が続くのが一年で、その後には契約条件を見直すという形で承諾をもらつてこなくてはいけないのですから、借地人さんもこれは怖いと思つて協力をしなくなるわけです。貸地貸家協会の対岸に借地人組合があつて相談すると、物納なんか協力するんじゃないという話になります。するともういつぺんにこれ全部、納税には当てられないということになります。私どももこうしたケースは何回もあります。基本的には地主さんとの縁を継ぐためにも第一歩として考えて頂きたいと言つて理解をお願いし、ましてや将来的に払い下げにすることも可能であるからという話で物納に持つて行くことをやりました。最近、新しい物納制度での貸地のケースは一件もありません、何故かというところ、ここまで条件を押えるのに正味三か月間で整備するには時間が短く、私どもにとつては自信がないわけです。貸地を将来物納する場合は事前に整備することが絶対に必要だと思ひます。

さて、お話しして来ましたような物納制度の变革がありましたので、今後、特に優良資産を承継するためにどのような物納戦略が必要かというところで。資産管理の方法として三つほど考えられます。基本的には、今までは物納になつた場合、取敢えず何も準備してなくても申請すれば何とかなつたように思ひますが、やはり①生前中に条件を整えておく、②明らかに不利益な財産は処分する、③納税の方法を含めて分割の相続人それぞれが不利益のないような形での分割方法をお互いに事前に決めておく、ということが必要かと思ひます。

次に評価について幾つか挙げていますが、面白いのは、いろんな目安があるかと思ひますが、物納時に現金納付できるような財産というのは、課税評価額が実勢価格よりも低くなつている場合は売却すれば納税が可能でしょうけれども、逆に実勢価格よりも高い場合にはどういふものがあるかということも幾つか出してあります。

土地の場合広大地です。従前は広大地が過大に評価されたとして課税の見直しをやつておられたようですが、現在広大地についても通達ができたことにより正確な評価が出せるようになってきていると思ひます。逆に評価を出した上で広大地として売却していくやり方もあります。

次に私どもがやつている中で一番多いのは、課税評価で都市計画などが盛り込まれていないケースが非常に多いという問題です。路線商業の路線価と評価の仕方がそうです。道路に路線価がありますが、土地の評価というのはその道路の南と北とで全然違います。勿論住宅地でもそうなんですけれども、路線商業の場合、道路から二〇メートル

〇メートルも路線価では全く同じです。仮に容積率が四〇〇で、路線価が平米一〇〇万円とします。一〇〇万の評価が付けられている路線に接している土地が北側と南側にある場合、売る時には全然違つてくるんですね。実勢では、南側というのは路線の商業系の奥には必ず住居系があるんですね。そうすると北側の所には北側斜線が非常に強く都市計画上関わってきますので、容積率四〇〇あつたからといって使えない。実は北側の土地について二八〇しか使えなかつたと。南側の土地は道路があつて制限が緩やかで丸々使えました。そうすると四〇〇対二八〇ですから価格的に本来は同じではいけないわけですね。こういう状況では実際に高い評価が出なかつたこの南側の土地は換金化して実際の簿価としては路線価でお釣りが出来たと。これは実際にご兄弟で相続して資金を浮かされた時がありまして、まあ、私どもとして仕方なく、本当は評価としては路線価そのままになつたので最終的に物納を選択して頂いて、この南側の土地を譲渡して頂いたということで解決しました。実際に評価の乖離があるということも知つて頂ければと思ひます。

以上、物納に付きまして今回改正された点を中心にお話ししました。■

