土地家屋調査士が明かす 土地活用の秘策 Part②

最終回・貸宅地物納を考えよう

相続税評価額に左右される収納価格

TUK会幹事
和田 清人氏

＜プロフィール＞

昭和41年1月26日大阪市生まれ。昭和63年近畿大学理工学部卒業後、制御機器メーカー勤務を経て、平成14年和田清人測量登記事務所を開設。大阪土地家屋調査士会の理事を務める傍ら、相続専門ＦＰとして、遺産分割や相続税対策のアドバイスも行う。土地家屋調査士・測量士・ＡＦＰ・宅地建物取引主任者・マンション管理士

売却価格よりも相続税評価額が高い

はじめに

平成18年度は、14年ぶりに全国平均路線価が上昇しました。

路線価が上がったということは、景気回復の反面、相続税も上がったということです。何の対策も無しに、ご先祖様からの土地を維持していくことは、難しい状況になりました。

そして、平成17年度の物納申請件数は1、733件と、昨年度の約半分に減りました。

これは、地価が上昇している昨今、物納するよりも市場で売却した方が有利になってきたためと思われます。

しかし、皆さまの所有地全てが売却しやすい土地ばかりとは限りません。他人の建物が建っている貸宅地などは、買い手が付かないのが現状です。

そこで今回は、貸宅地を物納するということについて考えてみましょう。

貸宅地の物納

世間では、貸宅地は物納できないという誤解をなさっている方が多いようです。

更地と貸宅地の二つの土地がある場合、税務署が更地の方を求めてきたという話も、よく耳にします。ところが、相続税法では、物納できる財産の第一順位には「不動産」としか記載されていません。更地も貸宅地も「不動産」であることに変わりありません。あくまでも、物納財産の選択権は納税者側にあります。税務署は、物納申請された財産が物納要件を満たすかどうかを判定するに過ぎないのです。

貸宅地の相続税評価額は、更地としての評価額から借地権価額を控除して計算されます。

確かに、借地権と貸宅地とを一緒に売却する場合には、この計算は合理的でしょう。しかし、貸宅地だけを売却しようとすると、ティーカップのお皿だけを売りに出すようなもので、まともな値段は期待できません。つまり、貸宅地については、ほとんどの場合、売却価額よりも相続税評価額の方が高くなるのが一般的です。

物納というのは、言い方を変えれば「相続税評価額で国に売却する」ということです。

不採算な貸宅地を優先して物納し、収益性の高い土地を残すようにすることは、一石二鳥の対策と考えられるのではないでしょうか。

貸宅地物納のチェックポイント

更地と違って貸宅地には、借地権という第三者の権利が付いているため、物納のためにはクリアしなければならないポイントがあります。

例えば、次のような場合は、物納不適格財産として却下されます。

①境界が明らかでない場合
②賃貸借契約の内容が地主に著しく不利な場合
③賃貸料の滞納がある場合　など

そして、物納申請時には、次のような書類をそろえる必要があります。

①境界確認書
②土地賃貸借契約書
③借地の範囲、面積、境界を確認できる実測図（借地人ごと）
④物納申請前3カ月間の地代の領収書の写し
⑤敷金や保証金などを国に引き継がないことの確認書　など

昔からの借地は、契約書が取り交わされていないことがよくあります。また、多数の借地人が存在する広い土地は、境界確認に日数がかかります。さらに、安すぎる地代は是正しておく必要があります。

これらのことをクリアするためには、やはり、生前から早目の対策が重要になります。

更新料が不要な底地の物納

では、借地人にとっては、底地を物納されるとどのような影響があるのでしょうか？

基本的には、地主が国に変わるというだけで、借地人の地位は変わりません。

逆に、借地人と地主とのわずらわしい人間関係が不要。いつでも払下げが可能。更新料も不要などと、借地人にとってもメリットが多いようです。

収納価額のアップ

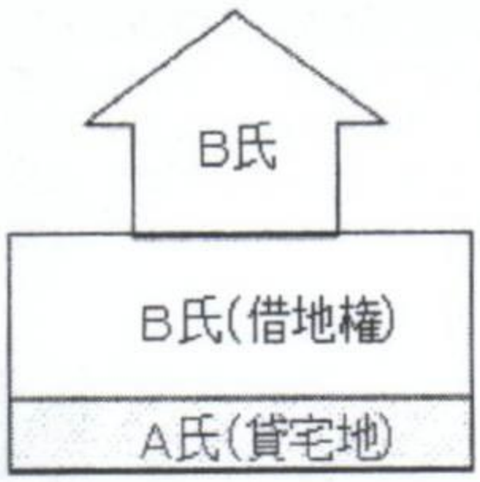
物納財産の収納価額は、原則として相続税評価額によることとされています。しかし、収納の時までに、物納財産に著しい変化を生じたときは、収納の時の現況により、その財産の収納価額を定めることとされています。

「著しい変化」とは、貸宅地に関することでは、次のような場合が考えられます。

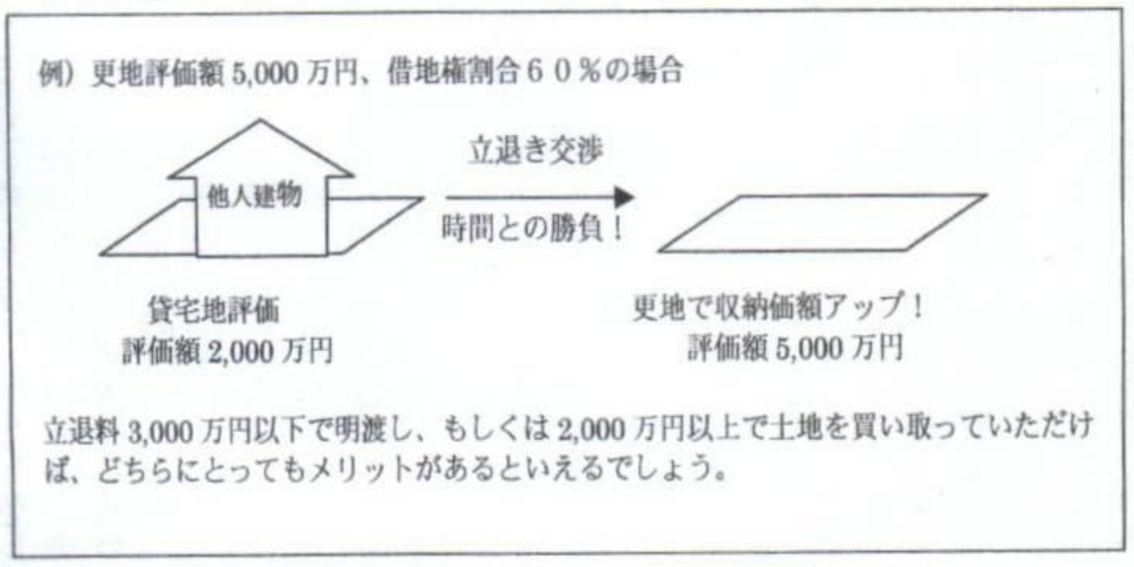
①土地の地目が変わった場合
②所有権以外の物権又は借地権の設定、変更又は消滅があった場合
③家屋の損壊又は増築があった場合

つまり、貸宅地を物納する場合、相続税は貸宅地で低く評価し、すぐに立退き交渉ができれば、収納時には更地で高く納税できる可能性があります。これも時間との戦いです。早い段階から戦略的に準備を整えておく必要がありますね。

相続税対策というと、評価の減額に目を奪われがちですが、それ以上に、いつ相続があっても大丈夫なように手を打っておくことの方が大切ではないでしょうか。



例）借地権割合60％の場合
借地権の評価額＝更地評価額×0.6
貸宅地の評価額＝更地評価額－借地権の価額
＝更地評価額×（1－0.6）



編集協力・TUK会

「TUK会」とは？

TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するための良きアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆さまの立場に立って、皆さまに心から喜んでいただくためのご提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を毎月開催し、自己研さんに努めています。土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。

TUK会事務局連絡先
06－6266－9888
http://tuk-kai.jp