

月刊

登記情報

分かりやすい誌面で登記関連実務をサポート

法窓一言 土地家屋調査士による大規模災害への支援

大星正嗣

特集 司法書士・土地家屋調査士のための相続実務

① 遺産分割事件と法専門家

上原裕之

② 相続登記の事例と教訓

長楽芳則

③ 相続における表示登記の活用事例

和田清人

シリーズ ABL (動産・債権担保融資)

債権譲渡登記制度の動向—最近の相談事例を踏まえて—

岡野美次

動産譲渡登記制度の動向

島貫 剛

コンプライアンス道場(第4回)

升田 純

司法書士・土地家屋調査士のための不動産ビジネス講座(第7回)

小野兵太郎

ケーススタディ債務整理(第7回)

小澤吉徳

不動産表示登記詳論(各論第68回)

有馬厚彦

■新連載 私の泣き笑いレポート 泣いて笑って30年 そして希望の未来へ

江本敏彦

■ 商業登記掲示板/不動産登記掲示板/土地家屋調査士の宝箱/裁判実務フォーラム/続・成年後見の現場から

551

2007年10月号
47巻/10号

社団法人 金融財政事情研究会

3 相続における表示登記の活用事例

土地家屋調査士 和田清人

土地家屋調査士の専門分野である表示に関する登記は、不動産の現況を公示することを目的としている。あるがままを公示するのが目的である以上、土地家屋調査士にとって相続に限定した業務というの一般的ではないのが現実であろう。

さらに、今一步、被相続人の想いや相続人たちの生活、あるいは相続税などに目を向ければ、我々土地家屋調査士がお手伝いできること、いや積極的にお手伝いすべきことが多々存在することに気付かされる。

本稿では、相続という場面において、測量・登記の前提条件として押さえておきたい注意点などをケーススタディの形で解説する。読者諸氏の業務拡大のご参考になれば幸いである。

I 相続と土地家屋調査士業務

筆者は、相続における優先順位は、第一位：相続争い防止、第二位：納税の完結、第三位：節税の順であると確信している。

第一位の相続争いは絶対に回避しなければならない。被相続人の想いはそうではなかったはずである。また、相続税法上の特典である「小規模宅地の特例」や「配偶者の税額軽減」、「物納」などの適用が受けられなくなり、相続人の経済的負担が重くなってしまふ。できれば、この段階から相談に応じてあげられるような周辺知識を身に付けたいものである。

第二位の納税については、残すべき不動産と手放した方がいい不動産とを明確にした上で、手放す不動産の境界確定や物納要件整備などが土地家屋調査士の活躍の場となるであろう。どれだけ財産が多くても、納税を完結させなければ、借金を抱えているのと同じであるということを再認識する必要がある。

第三位の節税は、ここまでの手を打った後、余裕があれば着手すればよい。間違っても、節税からスタートしてはならないと筆者は考える。あくまでも目指すゴールは、「いい財産をたくさん残す」ことであって、「税金を安くする」のはその手段の一つにすぎない。たとえ納税額は高くなったとしても、いい財産が残って

相続人が仲良く幸せに暮らせれば、それは正しい選択だったと言えるのではないだろうか。

以下、「相続争い防止」、「納税」、「節税」の3項目に対して、土地家屋調査士が積極的に関与した事例を紹介する。

II 「相続争い防止」対策

骨肉の争いほど醜く不毛のものはない。特に、兄弟姉妹間のように近すぎる間柄の場合、お互いに退くことを見失ってしまい、争いがドロ沼化することが多いようである。

相続争いは一般の方には関係がないと思われがちである。しかし、核家族化が進み、故郷を離れて生活する世代が多数派を占める昨今においては、家督相続的な概念は薄れ、財産の多寡にかかわらず相続争いが発生しているのが実態である。

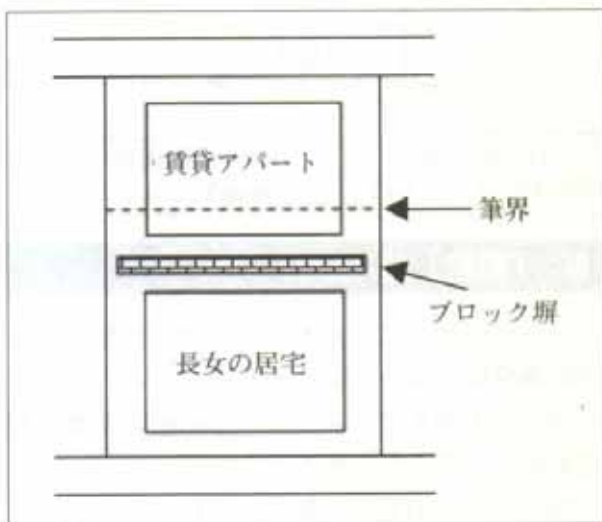
生前に分筆をしておくことで、姉妹間の争いを未然に防いだ事例を挙げる。

ケース① 分筆によって争いを未然に防いだ事例

隣接する2筆の土地を母親が所有していた。敷地の半分には長女の居宅、もう半分には次女が管理を任されている母親名義の賃貸アパートが建っていた。母親は現況どおりに長女と次女に相続させたかったが、強欲な長女はアパート

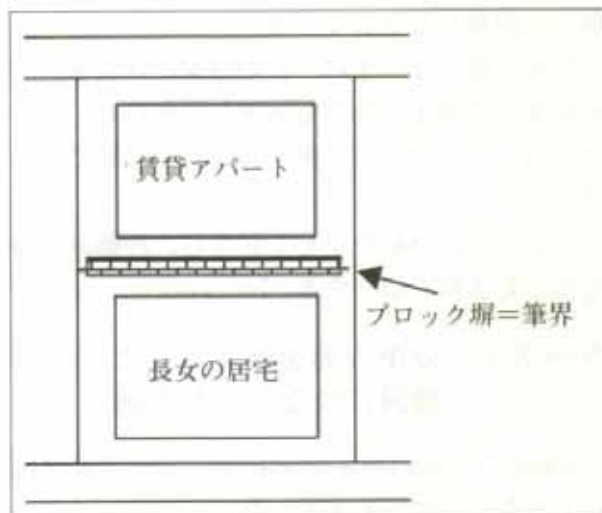
も自分に相続させるよう要求していた。

相談を受けた筆者が調査してみると、賃貸アパートは筆界にまたがっていた。このことは母親も認識しておらず、相続発生後には遺産分割協議が決裂するのは必至であった。



筆者は、母親の存命中に登記と現況とを合致させておくことを提案した。急いで合筆・分筆を行ない、遺言書を作成して将来の憂いを絶った。

筆界と占有界との違いは、一般の方には理解しにくい概念である。筆界と母親の想いと両方をクリアし、うまく生前対策ができた事例と考えている。



Ⅲ 「納税」対策

相続税は、相続発生後10か月以内に金銭で一括納付するのが原則である。そして、一括納付が困難な場合には、年賦による分割払いの「延

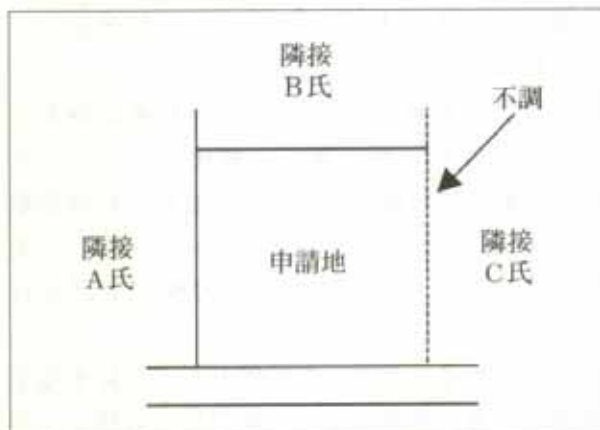
納」を選択することができ、さらに延納によっても金銭納付が困難な場合には「物納」が認められる。

この物納に関して我々土地家屋調査士が重要な役割を担うのは、境界に関する作業である。国税庁の資料 (<http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/nofu-shomei/enno-butsumo/01.htm>) には、物納に充てることができない財産として「境界が明らかでない土地」と明記されている。さらに、物納手続は平成18年に改正がなされ、物納申請時 (=相続税申告期限) に境界確認書の添付が求められるようになった。調査士諸氏には、10か月ですべての境界確認書をそろえなければならないということが、どれほどきわどい綱渡りかということに共感いただけたと思う。

万が一にも、境界確認が不調に終わった場合、筆界特定制度を選択することも考えられるが、筆界特定では確定効を生じないため、それ単独での物納は受理されない。この点を間違えると、相続人の資金計画が大幅に狂うことになるため、注意が必要である。

ケース② 筆界特定された土地を物納申請した事例

図のような土地において、隣接地所有者C氏との境界確認が不調となったため、筆界特定手続を選択した地主がいた。C氏が、「お上が決めた線に従う」と言っていたため地主もこの境界線については安心しきっていたそうである。



その後、地主の容体が急変し相続が発生した。相続人がこの土地の物納を検討した際、筆界特定はなされているが、物納申請には隣接地

主との境界確認書が必要であるとのことから、あわてて過去に面識があった筆者に相談を求めた。

物納申請期限までに関係書類が提出できない場合、物納手続関係書類提出期限延長届出書を提出すれば3か月の範囲で期限を延長することができる。届出書を提出し、早速C氏に筆界特定線の通りの境界確認書を取り交していただくようお願いに行った。

C氏自身の前述の発言もあったため、スムーズに境界確認書に押印いただくことができ、これをもって無事物納をすることができた。

ケース③ 物納の収納価額をアップできた事例

世間では、貸宅地は物納できないという誤解が多い。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する。ところが、相続税法41条には、物納に充てることのできる財産の第一順位には「不動産」としか記載されていない（物納劣後財産を除く）。駅前の更地も、郊外の貸宅地も「不動産」に違いはないのである。

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る。一見合理的な計算であるが、ほとんどの場合、貸宅地はまともな値段で売却できない。つまり、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ある。そう考えると、不採算な貸宅地を優先して物納することは、「いい財産をたくさん残す」ための有効な手法と言える。

さらに、相続税法43条には、「収納の時までに当該財産の状況に著しい変化が生じたときは、収納の時の現況により当該財産の収納価額を定めることができる」とある。「著しい変化」の一例として、借地権の消滅が挙げられる。

これをうまく活用した事例として、貸宅地を物納する際、相続税は貸宅地で低く評価し、その後すぐに立ち退き交渉を行った事例がある。うまく交渉が成立し、収納時には更地で高く納税することが可能になった。

当然のことながら、このためには、「何を残し、何を手放すのか」を明確にし、早い段階から戦略的に準備を整えておく必要がある。



IV 「節税」(評価減) 対策

国税庁の発表によると、平成16年の相続税の平均課税財産は約2億3000万円である。このうち56%が不動産である。この不動産の評価が相続税額を大きく左右する。

例えば、5000万円の預金はだれが評価しても5000万円にしかなり得ない。しかし、5000万円の土地の場合、ある人は7000万円と評価し、ある人は3000万円としか評価しないということが起こり得る。正しい相続税を算出するためには、正しい評価が不可欠である。

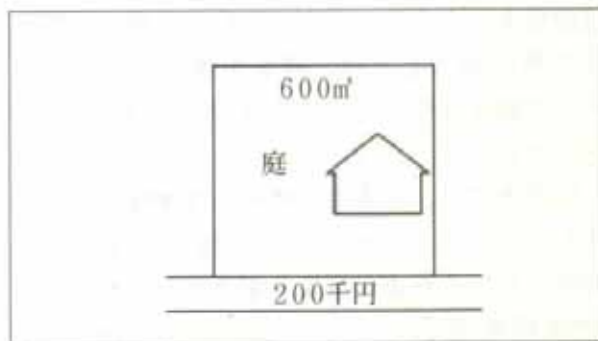
相続税法22条には、「相続財産の価額は時価」とある。そして、財産評価基本通達では、「時価とは、(中略)この通達の定めによって評価した価額」とされている。

しかし残念なことに、この通達に列挙されている様々な補正や特例を活用して申告しているケースというのは余り多くないのが実態であろう。

ここでは、特例を正しく活用し、評価減につながった事例を紹介する。

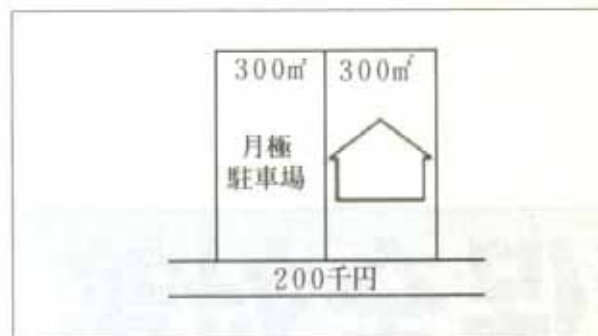
ケース④ 分筆の形を変えることで、評価減につながった事例

600㎡の土地の約半分を自宅、もう半分を庭にして暮らしている方がいた。

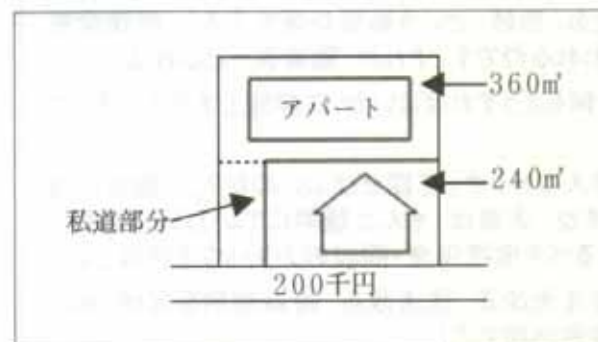


この方が、息子夫婦と同居することになったため、自宅を二世帯住宅に建て替え、同時に土地有効活用と相続税対策のために庭を月極駐車場に変更することを検討した。

この場合の相続税評価額は、自宅部分のうち240m²が特定居住用宅地等として80%減額となる（計算を簡略化するため、その他の補正は考慮していない）。



しかし、どうせ建て替えるのだったらと、自宅の配置を変え、駐車場の代わりに賃貸アパートを建築することを提案した。その結果、自宅部分の240m²が80%減、アパート部分は貸家建付地として借地権割合と借家権割合・賃貸割合を乗じた割合を控除、さらに私道部分は特定の者が通行用に供する私道として70%減で評価されることになった。



ケース⑤ 分筆をしない方が有利になった事例

900m²の土地を兄弟二人が相続する事例があった。本来であれば、不動産の同世代共有は将来の争いの元になるためお勧めしない。

ところが、当該土地は三大都市圏内にあり、500m²以上で広大地評価の適用が受けられる地域であった。

広大地評価とは、一定の面積（市街化区域で1000m²、三大都市圏の一定の区域では500m²）以上の土地に対して、大きな評価減が認められる規定である。

具体的には、開発行為を行なう際に道路・公園などの公共公益施設の負担が必要となるなどの要件を満たした場合、

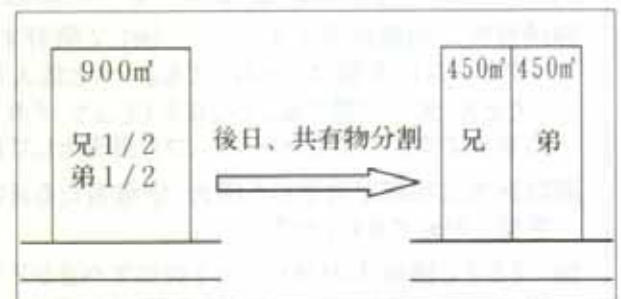
$$\text{広大地の評価} = \text{正面路線価} \times (0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1000\text{m}^2}) \times \text{地積}$$

※下線部は0.35を下限とする

という計算式によって、40%から65%の評価減が適用される。

このケースの場合、単純に分筆を先行させてしまうと、兄弟ともに450m²ずつの所有となり、広大地の適用が受けられない。したがって、まず共有で相続し、広大地評価の44.5%減を適用させ、後日、共有物を分割する方法をとった。

遺産分割協議を工夫することで実現した評価減と言えるであろう。



V 終わりに

筆者が日頃感じているのは、表示に関する登記というものは一般の方にとっては法で定められたコストにすぎないということである。例え

ば、建物を新築すれば表題登記が義務付けられ、土地を売却する際には地積更正登記が求められるといった具合である。土地家屋調査士の本来業務がコストにすぎない以上、依頼者から値下げ圧力を受けるのは当然の帰趨と言えるのではないだろうか。

逆に、本稿で述べてきた、被相続人の想いやファイナンシャル・プランに踏み込んだ業務であれば、依頼者と利害のベクトルが一致する。つまり、我々が頑張れば頑張るほど、依頼者に利益をもたらすということである。ここには価

格競争というものは存在しない。不動産に関与する専門職としては、測量や登記にとどまらず、相続及び税に関する知識の向上は不可欠であると考ええる。

参考までに、大阪と兵庫の土地家屋調査士が中心となって、土地資産の有効活用や資産税を勉強している有志の集まりがある（土地資産有効活用研究会（T U K 会）<http://www.tuk-kai.jp>）。機会があれば、一度門を叩いてみられてはいかがであろうか。

（わだ きよひと）