

相続税納税のために土地を売却したら 一族の問題が一気に噴出

相談の背景 Background



相談者である土地所有者は相続により数件の土地を取得しましたが、相続税が約4億円と高額で、相続した土地を一部売却しなければ納税資金を確保できないとのことでした。

相続財産のうち、低収益な農地と駐車場敷地などを売却し、納税に充てたいとお考えでした。

課題と問題点 Status & Problem

Problem

- コロナ禍で不動産流通が停滞
- 相談時点で、申告期限まで7ヶ月

課題 | スムーズな売却・納税

着眼点 Viewpoints

売却する不動産の決定

買取業者20社に声掛けをしたところ、新型コロナウイルス蔓延に伴う緊急事態宣言下ということもあり5社のみしか回答がなかった。買取価格を参考にし、納税候補地のうち4物件を売却し、納税資金に充てることを決定。



4物件の状況

測量をしていない比較的大きな土地が多かったため、まず現況測量図の作成に時間がかかった。測量後、業者に買取査定をもらったのは申告期限の5ヶ月前。引き渡し条件として開発許可の取得が必要な物件も含まれていたため、申告期限までにすべての不動産の売却が間に合わないと判断し、相談者には金融機関への借入によって一旦、納税してもらい、随時、不動産取引の決済が完了した段階で返済を行っていくこととした。

解決の流れ Flows

1 物件A 道路境界確定でトラブル

道路境界の立ち合いで対面の土地所有者に協力をもとめたところ、図面を見てまず大変ご立腹された様子。その方は相談者の父親(被相続人)から土地を買い受けた方で、当時示された図面と比較し、「1cm不利になる」「だから立ち合いには応じない」とのことだった。役所の見解としては、道路境界は直線だと当初は主張していたが、結局、揉めることを避けたかったのか、相談者が折れることを促され、相談者の地積を減らして道路境界を確定させた。

2 物件B 売却後にトラブル発生

売却価格が相続税評価額割れしていたが、納税のため仕方なく売却した遠方の土地。決済後、買主より「前面の土地所有者が反社会的勢力に該当する人物らしい」と連絡があった。対象物件は普通の建物であり、取引相手ではない者に対して警察照会もできなかったため、確定的な情報を得ることができなかった。契約上、問題のある事案ではなく、建売業者である買主は販売方法を継続検討している。

3 物件C 売却後に親族間トラブルや埋蔵物が発覚

1. 無事、引き渡し日が決まったが、引き渡し前日、司法書士より「現存しない建物登記が残っている」と連絡があった。買主は「売主が減失登記をすれば構わない」とのことだったため、特例で決済・引き渡しを行った。決済後、建物の減失登記のため、建物の所有者であった被相続人の妹に連絡したところ、「減失登記には応じない」の一点張り。被相続人と妹は非常に仲が悪かったとは聞いていたが、妹いわく「建物は被相続人が40年前に勝手に解体したもの。今更、減失登記に協力しろというのは虫が良すぎる」との言い分であった。相談者は、取り壊しの経緯がわからない今、建物の賠償や減失登記のための費用を支払う必要はないとし、話は平行線のまま。結果、土地家屋調査士に依

頼し、土地所有者による「建物減失の申出書」に登記名義人等とのやり取りを記録した経緯書を添えて提出し、約1か月後に無事減失登記が完了した。

2. 決済後、該当地にプールらしきものが埋まっていることが発覚。近所の住人によれば、40年前は釣り堀があったとのこと。現況確認をしたところ、およそ25mプール2レーン分の広さを囲うコンクリート壁が埋まっていた。撤去費用の見積りは約2,000万円であり、これは相談者が負担する必要があるが、売却資金はほぼ納税に充てているため、他の売買契約の決済まで支払いを待ってもらった。

本事例のポイント Point

POINT 古くから所有する土地の売却は、隣地・親族間・埋蔵物等のトラブルが発生しがち

土地所有者の相続は相続税が高額になりがちであるため、納税資金に充てるため相続財産の一部を売却するケースが多くなります。相続財産は古くから所有している不動産が多いので、売却時にトラブルが発生してしまう可能性は比較的高いといえるでしょう。その場合は、延納や本事例のように一旦、金融機関への借入で相続税を納税してもらい、トラブル解決のために時間を割くことも必要です。

ひとこと Message

不動産の取引は最後まで何が起きるのかわからないので、トラブル回避のため、契約条項の精査と万一トラブルが発生しても対処可能な専門家が必要です。

