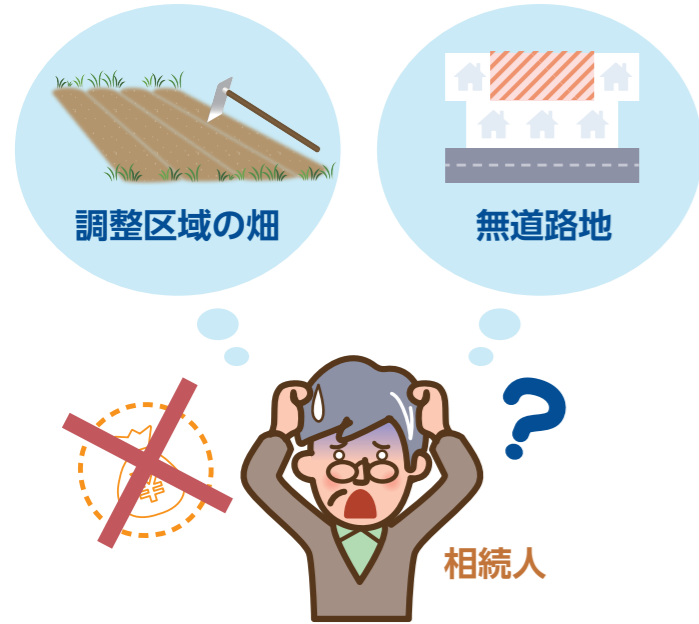




「管理処分不適格財産」(無道路地)を物納が可能な財産へ

相談の背景 Background



相談者は農業を営んでおり、地域で名の知れた地主。相続が発生しましたが、相続財産はほぼ不動産のみのため、相続税の金銭納付が難しいとご相談いただきました。

物納するにしても、対象財産は市街化調整区域の畑と市街化区域の無道路地だけ。畑は劣後財産で評価額が低く、物納できたとしても納税額には到底およびません。

また、無道路地には市の下水道の本管が一部越境して通っており、管理処分不適格財産に該当していました。

※物納劣後財産とは 他に適当な価値の財産がある場合には物納に充てることができない財産

問題点 Problem

Status

- 公道への通路(他人の土地)の通行承諾を取らなければならない
- 市の下水道管本管及び本管に接続していた各家庭の私設管の移設は可能か
- 測量を実施していない ● 越境物が複数ある

着眼点

どちらの不動産にも物納における課題があるものの、納税額に達する価値があるのは無道路地のみ。「不適格」を「可能」とするための整備方法を検討。

解決までの流れ How to

1. 無道路地に繋がる通路の通行承諾

複数の通路の所有者へ掛け合い、通行承諾をもらえるよう交渉



2. 下水道本管の移設を交渉



市に掛け合い、下水道本管の移設とともに本管に接続していた各家庭の私設管の移設を交渉。

3. 確定測量及び越境物の覚書



物納は、確定測量が完了しなければ許可が下りない。

当該土地は隣接地が多く、また越境物も確認され、相続登記されていない土地も散見されたことから、隣地所有者の立会いや越境確認書の取り交わしに難航した。

4. 物納可能な財産に

- 私道通行承諾許可
- 下水道本管・私設管移設
- 確定測量
- 越境物の覚書取得

これら全ての条件をクリアし、物納不適格財産から物納可能な財産(ただし、劣後財産の扱い)とし、納税期限までに物納を終えた。



POINT

条件によっては納税期限までに物納可能な財産にすることができる

価値が低い・物納不適格・確定測量ができない……このような理由により、物納ができない不動産も少なくありません。しかし、その要因となっている条件を解消したり、価値を高めたりする方策はあります。複数の問題が絡んでいた本事例ですが、無事、期限内に物件の条件を変え、物納できた事例です。



ひとこと Message

本事例は「物納」となりましたが、市場価値が評価額を上回れば売却したうえで現金で納税し、手元に資金を残すことも可能です。相続税の納税にお困りの相談者がいらっしゃる場合は、早めに弊社までご相談ください。

