

**超実践!**  
**相続税物納戦略**

JPコンサルタンツ・グループ

小林 登【監修】

木元 勇【著】

## はじめに

昭和 61 年より某企業の一社員として、関東および東海ベルト地帯で全国相続税の 8 割をも占める各地域の税理士協同組合との業務提携を担当し、東海、名古屋、京都、阪奈、西宮の各税理士協同組合に係わりながら、各地の物納業務を体験して来ました。

平成 7 年に退社後は、税理士の引き合いの下に、九州・中国・北陸地区にも範囲を広げ、相続税の納税における物納の提案・実行・収納に至る一連の業務を展開して参りました。かくして、これまで税理士業務の黒衣として、税理士とともに物納事案に携わってきました。

一般的に会社の業務は、企画は企画、受託は受託、処理は処理というように、それぞれの担当がそれぞれの分野を専担しているものですが、物納に関する全業務を一貫して担当して最終的な部分にまで責任を持つことにより、今まで見えなかったものがわかるようになりました。この経験により、物納に関するトータルコーディネーターとして、物納の意義を著せるようになったと思っています。

納税を見届ける仕事は正直なところ、お客様（納税者）からは喜ばれるものでもなく、仕事をするのは当たり前、何をしても税金で財産が減ったなどと言われることも多く、私達の業務は表向き感謝されることはないと感じたこともありました。一方では「地獄で仏に出会った」と安堵して頂いた事案もあります。物納を知って命拾いした方、知らずに思い悩み、相続税難民となって命まで落とされた悲劇が発生してしまったこともありました。ゆえに、納税者の側に立って、厳しい現実の中にささやかな希望を見出して差し上げる相続の現場は、大変やりがいのある仕事でもあります。

相続財産全体の約50%が不動産に課税されていることを鑑みると、わが国の相続問題はまさに不動産にあると言っても過言ではありません。こうした背景のもとに取り組んできた結果を、税理士との協働による経験則から培った知識や経験と、不動産を扱う観点を加えたものが、本書になります。

よく、「相続」を「争族」と比喩することがあります。

あるお客さんが相続問題についてこう嘆いていました。

「親父からもらったのは、売れそうもないこの土地とこの身体でしかない！ 歴代の相続の度に売れる物は売って相続税を納めて来た。今回はそう簡単には売れそうもない貸地ばかりが残っている。銀行や親戚に相談すると、物納なんてできない、認められるわけがないと言う。俺の代で地主としての家系が終わる。路頭に迷うことになってしまった！」

相続を迎える多くの方々の願いは「土地はあるけれども納税するだけのお金はない」「お金はあるけれど、できれば将来のために残しておきたい」「必要性の低い不動産を効率よく整理したい」、そして「納得できる相続をしたい」等々。こうした声を聞くたびに、相続人の方々が「納税方法」を少しでも勉強され円満な相続を成しとげていただけるのではないかと思います。その一つの手段が物納制度の活用といえます。

物納制度を駆使していただくことで、

- 円満な相続への道が開かれる
- 納得して相続税を納めることができる

という2つの命題に少しでも近づけると確信しています。

相続は一步間違えて、ボタンを付け違えと「争族」につながります。争族の内容はまさに千差万別、家の数だけあるものです。

物納には多くの筋道があります。千差万別の事案に対し、本書が全ての事案に対応できないかもしれませんが、相続した後の一筋の「灯り」が灯ってくれればと願わずにはられません。特に税の専門家である税理士の方には、関与先に一度は物納制度を提案もしくは検討していただき、賛同が得られるのであればぜひ利用していただきたい、という思いを強く抱きます。なぜならば、税の専門家と歩調を合わせて根気強く行うことが、物納を成功させる秘訣といえるからです。

納税方法としては例外的な納税である「物納」ですが、その制度を上手に活用していただき、適宜対処することによって、顧客に喜ばれる相続の道を見出せる方法が潜んでいることを、ぜひ理解していただきたいと願ってやみません。

「物納」は難しいからといってすぐにあきらめないでください。土地を相続された方々にとって、「物納」が持つ可能性を追い求めることにより、相続税負担から解放されて円満な相続を成し遂げる一助となることを願うばかりです。

平成25年11月

木元 勇

## 目次

<b>第1章 延納と物納の違い</b> .....	1
1. 相続税は金銭納付が前提 .....	2
2. 相続税の延納と物納の違い .....	2
(1) 延納の概要 .....	2
(2) 物納の概要 .....	4
3. 延納・物納の分岐点は5,000万円 .....	6
4. 延納と物納との納税格差は1.3倍 .....	6
5. 相続破たんはなぜ起きたのか .....	7
6. 安易な延納の選択は危険 .....	7
(1) 現金喪失 .....	8
(2) 取得費加算の特例 .....	9
(3) 必要最低限の生活費は月額10万円しか認められない .....	10
<b>第2章 物納制度と相続の現状</b> .....	13
1. なぜ物納をすすめるのか .....	14
(1) 定価(適正価格)で納税を果たすことができる .....	14
(2) 安全・確実である .....	14
(3) 争族を回避することができる .....	14
2. 物納とは .....	15
(1) 物納とは何なのか ～現物(土地等)を国有地に～ .....	15
(2) 物納できるものには順番が決められている .....	16
(3) 延納(年賦)も無理であることを証明する事由付けが必要 .....	17
3. 物納における概念 .....	17

4. 不動産物納のメリット	18
(1) 地価の下落に係わらない安全な納税方法であること	18
(2) 資産の組み替えに使えること	19
(3) 争族を回避できること	20
【事例1】 本家の長男の息子による仕切りに反発 (20)	
【事例2】 長女の婿殿の取り仕切りに反発 (21)	
(4) 風評のシャットアウトが可能になること	21
【事例3】 不要資産を納税に活用 (22)	
(5) 売り急ぐ不動産業者を排除できること	24
(6) 随意契約者の地位に就くことも可能であること	24
5. 不動産物納の留意点	25
(1) 物納分岐点以下では売らないこと	25
【事例4】 売り急ぎを防ぎ損失拡大を阻止 (26)	
(2) 先代が遺した問題を解消してから納税に充てること	27
(3) 金銭納付にこだわらないこと	28
(4) 相続人の老後の生活も考慮すること	32
【事例5】 金銭納付が困難となる (32)	
6. 物納のデメリット	33
(1) 不透明である	33
(2) 利子税がかかる	34
(3) 却下のおそれがある	34
(4) 納税者のあきらめ	35
(5) 根負け	38
(6) 物納はあくまで例外だという認識	38
7. 展望	39
(1) 税理士の専門家責任～相続に強い税理士は少ない	39
(2) 税制改正の視点	42
(3) 相続税の物納の問題点を指摘	43
(4) 取得費加算の特例拡大で物納減らしも	43

第3章 物納の手順	45
1. 物納申請に至る手順	46
(1) 全体の財産を把握し、預貯金額を知る	46
(2) 財産を納税計画に合わせて区分する	48
(3) 財産を金融資産と不動産に分ける	48
(4) 不動産を分類して、価値の高いものから順位付けする	48
(5) 物納できる土地かどうかを確認する	49
(6) 物納に備えて生前から準備する	50
2. 金銭納付が困難な事由の提示	53
3. 物納順位と不適格財産・劣後財産	59
(1) 物納順位	59
(2) 不適格財産と劣後財産	61
4. 物納のコーディネーターの旗振り	64
5. 基礎調査の展開—被相続人が所有する全ての財産を把握	65
6. 評価額算定—税理士専担業務を手伝う	70
7. 処理上の注意点	72
8. 分割協議又は公正証書遺言書ほか申請書類の作成	74
9. 申請書提出	75
10. 収納決定	77
11. その他の留意点、検討事項	78
(1) 敷地の分筆と特納	78
(2) 自用地の底地を納税	78
【事例6】 自用地の底地物納の始まり (79)	
(3) 地下埋設物措置 (条件付物納許可)	80
(4) 広大地評価が使えるか検討	81

<b>第4章 貸宅地の物納</b>	93
1. 貸宅地の処理	94
(1) 集团的貸宅地を100%処理する方法	94
【事例7】適正な処理 (94)	
(2) 貸宅地は優良な資産	96
(3) 売り急ぐ底地は半値8掛け5割引	98
(4) 測量工事が鬼門	100
(5) 貸借地の整備延長期間の利子税4.3%は延納の 利子と大差なし	104
(6) 貸宅地の底地を物納して地主が利益を上げる	105
2. 集团的貸宅地の処理	106
3. 貸宅地の物納における留意点	107
(1) 借地人の不安を解消	107
(2) 境界確認	108
(3) 賃貸契約書の改定	108
(4) 貸付賃料の確認	109
(5) 長屋(文化住宅)など特殊な案件に関する事前確認	109
【事例8】文化住宅の底地物納事例 (110)	
4. 借地人の高齢化でトラブルが増加傾向に	113
<b>第5章 貸家建付地の底地物納</b>	117
1. 貸家建付地とは	118
2. 貸家建付地の底地物納とは	118
(1) 相続で資産が増える? 目からウロコの話	118
【事例9】貸家建付地の底地物納戦略 (118)	
(2) アパートを建てやすい借地権割合	127
(3) 物納後払下げを受けて立体交換する場合	132

(4) 対策も、やり過ぎると大変なことになる	133
3. 貸家建付地の物納の仕方	134

<b>第6章 更地物納で収益事業を承継する</b>	135
1. 物納等不動産の管理事務	136
【事例10】駐車場経営を継続 (138)	
【事例11】調整区域の山林(地積倍増) (143)	
2. 更地物納の留意点	144
3. ライフラインの調査	149
<b>第7章 派生物納</b>	153
派生物納とは	154
【事例12】貸宅地の底地処理で納税を達成 (154)	
【事例13】物納決定後に更正請求し 7,400万円の還付を実現 (163)	
【事例14】転得財産として等価交換後物納 (166)	
【事例15】供託金1億8,000万円の払渡 (172)	
【事例16】老舗オーナーの資産組替え (178)	
<b>第8章 生前物納</b>	179
生前物納とは	180
【事例17】生前の物納対策が固定資産税を適正化 (180)	
<b>第9章 補完</b>	193
1. 補完とは	194
2. 宅地についての特徴的な補完	194

3. 貸家建付地についての特徴的な補完	208
4. 自用地(自宅・更地・駐車場・未利用地等)についての特徴的な補完	213
5. 赤道について	219
【事例 18】 区画整理地の物納 (224)	
【事例 19】 区画整理が完了した貸宅地 (224)	
【事例 20】 不要な補完 (227)	
6. 転得財産の物納	227
【事例 21】 オーナー所有地と同族法人保有地と交換 (228)	
【事例 22】 法人所有の貸宅地を個人所有と交換後に物納 (228)	
【事例 23】 一次相続で生じた分割の不満を解消 (229)	

## 第 10 章 公文書資料(財務省HPより) 231

1. 暴力団排除に関する取組み	232
2. 物納不適格不動産の評価見直しで内部通達	233
(1) 評価見直しの検討は、嘆願書等の提出を条件として 減額更正	233
(2) 「売却できる見込みのない不動産」に該当した物件は 『検討対象動産』と呼ばれている	233

## 第 11 章 改正物納制度の解説 235

1. 「物納劣後財産」「管理处分不適格財産」とは	236
(1) 「物納劣後財産」(相続税法施行令第 19 条)	236
(2) 「管理处分不適格財産」(相続税法施行令 第 18 条 1 号イ～ワ、同施行規則第 21 条各項各号)	237
2. 平成 18 年度税制改正による新物納制度	250
(1) 改正の主旨	250
(2) 物納制度の改正についての説明	254
(3) 物納不適格財産の明確化	254

(4) 物納手続きの明確化	259
(5) 物納申請の許可に係る審査期間の法定等	263
(6) 物納申請を却下された者の延納の申請	268
(7) 延納中の物納の選択	268
(8) その他所要の措置	269
(9) 物納関係法令	271
(10) 平成 25 年度の税制改正	275
3. 財務省の物納の手引書より	276

## 第 12 章 物納手続に関する Q & A 281

## 第 13 章 その他の重要書類 319

## 相続税法基本通達 新旧対照表 349