

「Q&A 遺産相続」～その他のお悩み～

Q 1	相続財産として残された住居の価格を評価し、住居を相続しない兄弟との間であらそいにならないように、取り分を算定して金銭で精算したい。
A 1	たとえ公正な観点から不動産の価格と取り分が定められていても、相続人は相互に「相手が自分より得しているのではないか」と疑心暗鬼になりがちです。スムーズに話し合いを進めるために、信頼できる第三者としての不動産鑑定士に、相続不動産の価格査定をお任せください。

Q 2	相続した土地は、税務署の路線価をもとに価格を考えればよいのだろうか？
A 2	<p>場合により、Yesでもあり、Noでもあります。</p> <p>相続税・贈与税を算定する際の基準とされるのが、(相続税)路線価です。地価公示価格の8割程度を目処に定められており、したがって、相続税路線価は実際の取引価格より2～3割程度は安めに設定されているのが一般です(なお、地方では近年の地価下落傾向により、相続税路線価の方が実勢価格より高いケースもあります)。</p> <p>相続税納税にあたっての相続不動産の評価は、路線価をもとにした価格でよい場合が多いです。実勢価格より安めに設定されているのが通常なので、一般に納税額が安くなるため。但し、広大地や崖地を含む土地、利用価値の劣る土地等では、実勢価格より高くなってしまう場合があるので、この場合には不動産鑑定士による意見書等が、余分な納税額を支払わずに済む場合がありますので、このような土地等を相続されている場合、お気軽にご相談ください。</p> <p>相続人のみなさまが、遺産の取り分を算定するために相続不動産の価格を査定する場合には、路線価で評価すると時価より安く算定されるのが通常ですので、不動産の代わりにお金をうけとることになる相続人の方にとって、納得のいかないことになりかねません。この場合には、信頼できる第三者としての不動産鑑定士による相続不動産の価格査定が、相続人のみなさんが納得のいく遺産分割のお役に立てますので、お気軽にご相談ください。</p>

Q 3	相続不動産には自宅、山林、農地、崖地などがいろいろな不動産があり、把握しきれていない。分割協議の前に整理把握したいが、どこから手をつけてよいか分からない。
A 3	当組合にお気軽にご相談ください。当組合ネットワークを利用し、他士業との連携により、相続不動産一覧の作成などにご協力いたします。相続不動産の範囲、権利関係、公法上の規制(都市計画法、農地法、森林法、その他法令)等の調査をおこない、相続不動産の正確な把握のお手伝いをいたします。また、各不動産の価格評価についても、当組合に安心してお任せください。

Q 4	相続の準備として不動産を整理しようと思いますが、何をどのようにすればよいか教えてください。
A 4	まず、あなた自身がどのような不動産を持っているか正確に把握しましょう。次に、処分するならどの不動産か?等検討します。まずは、当組合にお気軽にご相談ください。当組合ネットワークを利用し、他士業との連携により、相続不動産一覧の作成などにご協力いたします。相続不動産の範囲、権利関係等の調査をおこない、相続不動産の正確な把握のお手伝いをいたします。また、各不動産の価格評価についても、当組合に安心してお任せください。

Q 5	不動産を多く所有しています(自宅、山林、農地、崖地など)。遺産分割でもめそうです。今から何かいい対策法を教えてください。
A 5	遺言書を書きましょう。でも、その前にそれぞれの不動産の適正な価値を知っておきましょう。(相続税評価額と市場価格・収益価格は違います。) それに基づき、誰にどの不動産をどういう形で相続させることがより良いか? まずは、当組合にご相談ください。

Q 6	遺産分割協議で、不動産の価値についての意見がまとまらないが、どうしたらよいか?
A 6	相続不動産の価格をどう評価したらよいか、誰に頼んで評価してもらうべきか、といった入り口で戸惑われているならば、わたくしたちにぜひご相談ください。公正な第三者としての立場から不動産価格を評価いたします。 また、不動産の分割にあたって作成すべき書面がなにか、なにを書けばよいか、誰と協議すべきか等の手続き面でお悩みの方には、当組合が有するネットワークを活用し、行政書士、司法書士等の専門家をご紹介します。 不動産については時価の把握、分割等は困難を伴うので、相続人相互の協議では互いに疑心暗鬼になりがちです。スムーズに話し合いを進めるために、信頼できる第三者としての不動産鑑定士に、相続不動産の価格査定をお任せください。そして、話し合いがまとまらず、調停、訴訟等に至ってしまった場合には、当組合が有するネットワークを活用し、弁護士、司法書士等の専門家をご紹介します。

Q 7	財産は不動産がほとんどで現金が少なく相続税が支払えない状況が想像できるので物納を考えています。今から何か準備が必要ですか? また、損をしない方法も教えてください。
A 7	どの不動産を物納に充てれば損をしないかは、相続税評価額と実勢価格(市場価格)を把握する必要があります。まずは当組合にご相談ください。売却すべきか否か、売却する不動産の選択、などのお悩みを解決するお手伝いをいたします。 また、事前に境界を確定し、測量をしておくこと、賃貸物件であれば契約書の準備をしておくことなどが必要です。

Q 8	いつも面倒を見てもらっている息子の嫁にも遺産を分けたいと思います。どうすればいいですか?
A 8	息子の嫁(子供の配偶者)にも相続させたいときは、その内容を遺言書に書いておくこと、養子縁組をすること。

(借地)

Q 9	親が一人暮らしをしていた住居を相続したが、借地権付きの建物だった。いくらで評価すればよいか?
A 9	相続した借地権付き建物に、相続人のどなたかが居住するのであれば、従前からの契約内容の確認等が必要になります。その際、地主さんから底地所有権の買い取り等の交渉がなされるかもしれません。底地の経済価値は路線価割合等で単純に決められるものではないので、買い取り価格についてお悩みがある場合は当組合にお気軽にご相談ください。 どなたも住まわれず処分をお考えの場合ですが、借地権付き建物として売却するか、底地所有権を買い取ったうえで処分するか、あるいは地主さんに借地権を買い取ってもらうこと等が必要になります。いずれの処分方法でも、借地権付き建物、底地、及び借地権の価格は把握が非常に困難であるので、当組合にご相談ください。

Q 10	借地権(付建物)を相続したのですが、建物は老朽化して壊れかけている。どう評価したらよいか。
Q 10	価格の判定でお悩みの場合は当組合にご相談ください。また、建物が「朽廃」しているといえるかどうかで、借地権が消滅する場合も考えられるので、法律問題については、当組合ネットワークを利用して弁護士等専門家をご紹介します。

(底地)

Q 11	貸している宅地(底地)を相続したのですが、いくらで評価したらよいか。
A 11	底地の経済価値は路線価割合等で単純に判断できるものではないので、買い取り価格についてお悩みがある場合は当組合にお気軽にご相談ください。

Q 12	相続した貸し地を返してもらいたいと思っているが、いくらで買い取ればよいか。
A 12	底地の経済価値は路線価割合等で単純に判断できるものではないので、買い取り価格についてお悩みがある場合は当組合にお気軽にご相談ください。 また、建物が建っていれば借地借家法による制限があります。早期に退去してもらいたい場合には、現実的な対応として建物取壊し費用、引っ越し費用等は負担することになるでしょう。法律問題については、当組合ネットワークを利用して弁護士等専門家をご紹介します。

(山林、崖地、農地、等特殊な不動産)

Q 13	農地や山林を相続したので、他の相続人の取り分を算定するにあたってこれらの価格を把握したい。しかし、いったい農地や山林の価格はいくらなのか見当が付かない。
A 13	農地、山林等の価格は、路線価等ではおおよその見当をつけることも困難であり、価格判定には専門家の判断が必要ですので、当組合に是非ご相談ください。

Q 14	不動産を相続しない他の兄弟姉妹の取り分を算定するにあたって、これらの価格を把握したい。しかし、相続した宅地には急傾斜の崖地部分が含まれていることから、この不動産の価格はいくらになるのか分からない。
A 14	崖地を含む宅地など、特殊な不動産は、路線価等をもとにした評価では実勢価格より高く評価されて不動産を相続しない方への取り分(金銭支払)が多額になる可能性があります。価格判定には専門家の判断が必要ですので、当組合に是非ご相談ください。

(共有)

Q 15	相続人でない叔父が従前から共有持分1/3を有している不動産について、残りの持分2/3を兄弟で相続した。叔父の持分を買い取るか、相続人側の持分を買い取ってもらう意向だが、不動産の価格についての話し合いを円滑にまとめたい。
A 15	金銭により精算する前提として、不動産の価格を査定する必要がありますが、当事者同士の話し合いによっては双方に利害が絡んで不動産の価格について折り合いをつけるのは容易なことではありません。第三者としての公正な立場から、不動産鑑定士が、双方とも納得し得る不動産価格を査定いたしますので、お気軽にご相談ください。

Q 16	相続不動産は、取り敢えず共有にしておけば争いにならないでしょうか？
A 16	現時点では問題はおきておきなくとも、その後さらに相続が発生して共有関係が錯綜したり、将来の売買・賃貸等を巡りあらかしの種となる可能性があります。相続不動産をどなたかの名義とする場合には、他の相続人の方の取り分について金銭で精算するため、不動産の価格を評価することが必要となる場合があります。その場合には第三者として公正な立場から、不動産鑑定士が、相続人のみなさまが納得し得る不動産価格を査定いたしますので、お気軽にご相談ください。

(その他)

Q 17	相続した建物の借家人に立退いてもらいたいが、いわゆる立退料には、いくらかかるのか。
A 17	借地借家法からすると立退いてもらうことは一般に難しいと思われます。しかし、大家さんの事情(eg大家さん自身がその家に住む必要性が非常に高い等)や、金銭の支払がある場合は、ケースバイケースで可能な場合もあります(正当事由と認められるか否か)。立退料は、当事者間の個別的事情等が強く反映されて一概に判断することは難しく、法律問題としての性格が濃い局面です。法律問題については、当組合ネットワークを利用して弁護士等専門家をご紹介することが可能です。

Q 18	契約満了が近い借地権付建物を相続しました。地主さんから更新料を払ってほしいと言われているが、これは払わなければいけないものなのか。更新料というのは一般にいくらくらいか。
Q 18	法的には更新料支払の義務はないのだが、継続していく契約関係を円滑にまとめるために支払うことはある。更新料を支払う場合、相場は更地価格の2～5%と言われたりするが、地域やその慣習等により相違がある。

「Q&A 遺産相続」

～ 広大地判定や特殊な画地の評価など～

(広大地)

Q 1	相続した宅地はかなり面積が広いのですが、広大地評価において、対象地の地積が「著しく地積が広大」であるかどうかはどのように判断するのか。
A 1	各自治体の定める開発許可を要する面積基準(例えば三大都市圏の市街化区域内であれば500㎡以上であれば、原則として、その地域の標準的な宅地に比して著しく地積が広大であると判断できます。ただし、面積が同基準以上であっても、その地域の標準的な宅地の地積と同規模である場合は、広大地に該当しません。詳細についてはお気軽にご相談ください。

Q 2	広大地の評価において、「開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」とは、どのようなものをいうのでしょうか。
A 2	合理的に戸建住宅の分譲を行った場合の開発区域内に、道路の開設が必要なものをいいます。したがって、例えば下記の土地のように、道路による潰れ地がほとんど生じないと認められる土地は、広大地には該当しないことになります。 (1) ごみ集積所などの小規模な施設の開設のみの場合、(2) 間口が広く、奥行が標準的な場合、(3) 道路が二方、三方又は四方にあり、道路の開設が必要ない場合 など。

Q&A

(利用価値が著しく低下している土地)

Q 3-1	自宅が東海道線の線路敷に接しており、日中のみならず夜中も貨物列車が通過するなど、 振動と騒音 がかなり甚だしいです。この土地の遺産分割にあたって、どう評価するのでしょうか。
Q 3-2	自宅の南側を 高速道路 が通っていて、 騒音、振動、排気ガス のほか、 日照時間 も短くなっています。このような土地はどう評価するのでしょうか。
Q 3-3	住宅地の中にある、30㎡程度のとても小さな土地を相続したのですが、どのように評価したらよいでしょうか。
Q 3-4	家のすぐ隣が 墓地 なんですけど、評価は下がりますでしょうか。
Q 3-5	亡父が事業用に使っていた土地を相続しましたが、 産業廃棄物 が大量に埋まっているor 土壌が汚染している土地 のようです。評価はどうなりますか。
A 3	普通住宅地区にある宅地で、その利用価値が付近の他の宅地とくらべて、著しく低下していると認められる場合は、利用価値が低下していないものとして評価した価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額によって、評価することができます。詳しくは当組合にお気軽にご相談ください。 (例;道路より高い位置又は低い位置にある宅地で著しく高低差のあるもの、地盤に甚だしい凹凸のある宅地、震動の甚だしい宅地、騒音・日照障害・臭気・忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの)

(市街化区域内の崖地山林の評価)

Q 4	相続財産の中に、崖地状の山林があります。市街化区域内ですが、急傾斜で宅地造成は困難な状況なのですが、どう評価したらいいでしょうか。
A 4	相続税納税等にあたっては、原則：宅地比準方式；(宅地単価 - 造成単価) × 地積。 但し、『宅地への転用が見込めないと認められる場合』には、近隣の純山林価額に比準して評価する。 これらの評価方法が必ずしも適正な時価を現しているものではないので、遺産分割等にあたっての評価については、われわれ不動産鑑定協同組合にご相談ください。

(無道路地)

Q 5	保有不動産のなかに、無道路地がありますが、どのように評価したらよいか。
A 5	相続税納税等にあたっては、間口2mの建築基準法上の接道義務を充たす道路を想定して査定するが、この評価方法では必ずしも適正な時価を現せない場合も多いので、遺産分割等にあたっての評価については、当組合にご相談ください。

(利用区分が分かれている土地)

Q 6	相続した土地の利用状況は、宅地部分400㎡、崖地山林部分が800㎡なのですが、このような土地はどういう評価方法を探ればよいか。
A 6	相続税納税等にあたっての評価方法では必ずしも適正な時価を現せない場合も多いので、遺産分割等にあたっての評価については、当組合にご相談ください。

(利用制限がある土地...地役権、地上権等による制限)

Q 7	相続した宅地の一部に高圧線(特別高圧架空電線)が通っており、建築制限があるのですが、この土地の評価はどのように考えてなされるのでしょうか。
A 7	相続税納税等にあたっての評価方法では必ずしも適正な時価を現せない場合も多いので、遺産分割等にあたっての評価については、当組合にご相談ください。