

経済経営推薦書

2023年
10月15日
発行者 矢木信男

書名 「負動産地獄（その相続は重荷です）」
牧野知弘著 文春新書

発行日 2023/2/20

- 1 推薦理由—相続における不動産の問題をどのように対処していけばよいか、相続後の不動産の取り扱いに悩んでいる方にとって役立つ書である。特に空き家を相続した場合の対処法は大いに参考になるであろう。
- 2 キーセンテンス
 - (1) **2021年4月、不動産登記法が改正された。実際に施行されるのは2024年4月1日からである。この改正はあまり広く報道されなかったが、実は相続については大変大きな改正であった。背景になったのが、所有者不明土地問題である。具体的にはどれくらいの広さか？** 2016年時点で、全国の所有者の不明な土地の面積は410万haに及び、これは九州全土の面積367万haを上回るものとなっている。さらに、何も対策を講じないまま推移すると、2040年にはその面積は720万haまで拡大し、北海道全土の面積に迫る規模に膨れ上がる。
 - (2) **こうした「名無しの権兵衛」の土地が増える要因とは何か？** その一つが相続の際に相続人が、所有権移転登記を行わないことによるものだ。相続で得た大切な財産である不動産を、多くの相続人が登記をしていない。そのため登記簿謄本を閲覧しても、現在の所有者が判然としない。
 - (3) **では、なぜ登記を積極的に行わないのか？** まず登記とは、法律上では第三者対抗要件にすぎない。つまり、当該不動産の権利を主張する者が現れた場合、その者に対して、自分が所有をしていることを示して対抗することができるものだ。ただし登記はこれまで義務ではなかったので、必ずしもされてこなかったのが実態である。例えば、親から先祖代々のものだからと言って引き継ぐ地方の山林、あまり買い手が無いような不動産などは、敢えて登記をしておこうという動機付けがそもそもなかった。さらに登記が進まない理由として、登記した際には登録免許税が課されるからだ。税率は固定資産税評価額の0.4%。多くの登記書類を揃え、少なからず費用もかかる。司法書士などに依頼する場合は手数料もかかる。そうした費用までかけて、自分の所有を表明する必要を感じない不動産では、登記が行われずにきた。
 - (4) **こうした実情を踏まえ、国は不動産相続に際して登記の義務化に踏み切った。21年の不動産登録改正で相続が発生した際、相続した土地建物について登記を行うことが義務となった。具体的には？** 「相続開始および所有権を取得したと知った日から3年以内に登記する」こととされ、遺産分割協議が3年以上の長期に及んだ場合でも、「遺産分割が成立した3年以内に登記する」とされた。適用は2024年4月1日以降の相続からである。
 - (5) **義務化するということは、当然違反すると罰則が適用される。どのような罰則か？** 10万円以下の過料が科せられるようになった。また登記後も氏名や住所が変わった場合には、変更手続きも義務化され、従わなかった場合には5万円以下の過料となる。今回の改正はこれだけにとどまらない。24年4月以前に相続した不動産についても相続登記が義務化された。つまり、

24年4月以降になると、以前に相続した土地や建物についても3年以内に相続登記を済まなければならないようになった。

- (6) **ただ、若干の規制緩和もある。どんな点か？** それは、これまで相続登記の際は、当該不動産を相続するすべての相続人の同意が必要であった。例えば、兄弟で相続していて、そのうちに誰かがすでに亡くなっているようなケースである。そこで今回の改定は、自らがすすんで単独で自分の持ち分について登記できるようにし、登記しやすい環境づくりに配慮するようになった。
- (7) **タワマンは首都圏（1都3県）に2020年で925棟、26万7508戸が存在する。江東区の豊洲などのタワマンは条件のよい新築物件だと坪500万円台をつけ、20坪（66㎡）で1億円である。どんな人たちが購入しているか？** 国内外の投資家や高齢富裕層である。では、なぜ、購入しているのか？ タワマン購入は相続対策として有効であったからだ。相続の際に所有している不動産は、土地部分について路線価評価、建物については固定資産税評価によって相続税評価額が決まる。現金で持っていれば、額面通りの査定になってしまうが、不動産での評価は時価よりも大分安く評価されるのが、不動産が相続対策として有効であると言われる理由である。そのなかでもタワマンの節税効果がとりわけ高いのは、タワマンの時価と相続税評価額との乖離が大きい、つまり資産評価額の圧縮効果が高いことによるものである。
- (8) **もっと詳細に説明すれば？** 節税効果が高いのは、土地の容積率が高く、戸当たりの土地の持ち分が少ないため、路線価評価額との乖離が大きくなりやすいと語ったが、また、高層部ほど高い価格設定で売れるので、同じ住戸面積でも高層部ほど土地代の割合が高く設定でき、圧縮効果が高まる。高層部の住戸に人気が集まるのは、景色が良だけでなく節税効果も高いというのが理由であった。現在ではこの計算式も是正され、他のマンション群が割を食った形だ。
- (9) **業者や金融関係、税理士などの勧めにしたがって、多額のローンを組んでいるアパートや賃貸マンションを建設してしまった結果、待ち受けるのはどんな未来であろうか？** 2018年4月、大手賃貸アパート業者のレオパレス21が引き起こした施工不良問題があった。また、アパート業者の多くが実施している賃料保証サービスでも、トラブルが多発している。アパートオーナーと業者の間では、期間20年程度の建物賃貸借契約を結ぶ。当初10年間程度はたとえテナントが集まらなくても、業者が一定の賃料は必ず支払う旨の保証を行う。だからオーナーは安心というわけだ。ところが、問題は、その後の期間は、業者側の指示で一定のリニューアルをオーナー側が行うことが条件になっているものが多い。
- (10) **具体的に言えば？** 外壁塗装や、空調設備や衛生設備の更新など多額の費用負担を求められる。しかも、このリニューアルの施工についても業者側に一任する内容でオーナー側に選択の自由はない。もし業者側が満足する工事が行われなければ、以降の保証は解除する内容となっている。この時点になると、アパートを建設したオーナーは亡くなり、相続人が受け継いでいる例も多い。相続するにあたり親と業者との間で取り交わされた契約内容をチェックしていることは稀で、相続対策で受け取ったアパートを、いきなりリニューアルせよ、しないと今後、賃料の保証はしない、と迫られ途方に暮れることになる。築10年以上が経過すると、周囲に

も似たようなアパートが林立し、しかも最新鋭アパートで部屋も広く内装もきれいである。自分のところにいたテナントも近所の新築アパートに移る。リニューアルを拒むと、業者は手のひらを返したように自分のアパートのテナントに声掛けし、近所の自社が新築したアパートに引っこ抜きを始める。こうした戦いが繰り返されるのが、アパート相続に待ち受ける未来である。

- (11) **なぜこんな事態になるのか？** 目の前の節税対策だけが目的化して、できあがったアパートが将来にわたって安定した収益が確保できるかのマーケティングが抜け落ちているからである。相続対策という魔法にかけられて多くの地主たちが、よく考えもせず、アパート投資に手を出してしまう。その結果、自分が亡くなって相続人である子供に課せられた税金は安くなり、アパートを含めた資産が無事に相続されることになったが、実はここに相続人である子供たちに大きな問題が生まれる。それは金融機関から借りたローンの存在である。
- (12) **ローンを返済していくのは子供たちである。その子供たちがローンを返済することができるのか、という問題である。ここで問題となるのが、アパートの賞味期限である。どういうことか？** 賃貸アパートでは新築当初から最も賃料が高いと言われる。その後、時間の経過とともに賃料は安くなり、近隣に新しく建設された競合物件にテナントを奪われたりするようになる。よほど良い立地でない限り、アパートは新築を頂点としてその後の競争力の低下は早い。一方、ローンの返済は待たなしである。テナントからの賃料が、入ろうが入るまいが、返済には関係ない。当初の収支計画でも最初に想定した賃料水準どおりに推移すると想定しているケースが多くアパートの将来リスクを評価しているケースは稀だ。膨大なローンが残り、テナントがきちんと入居し、アパート業者がしっかり保証している間はまだしも、いきなり多額のリニューアル資金を出せだの、できなければ今後は保証しないだの、脅しを受けるようになる。
- (13) **商品寿命の短いアパートに長期で多額のローンを組むのは考えものだ。どうする？** 多少節税効果が下がっても、適正範囲でのローンを組むようにしないと、相続対策をしたはずの親が、実はその対策のせいで子供が苦しむ、路頭に迷うといった不幸をつくり出すことになる。不動産はいざというときに売ってしまえばゼロになるから価値がある、とは昔から言われてきたが、これはもはや日本人のDNAと考えたほうが良いような神話である。
- (14) **シャッター通り商店街の中の店舗で生じ始めているのが、それを継ぐ人がいないという問題である。またその店舗を積極的に購入したいという人は、ほとんどいない。どうすればよいのか？** 実はシャッター通り商店街の存続、「問題先送り商店街」がこうした時限爆弾を抱えている。この店舗付き住宅を相続する人たちは、真剣にその活用手段を考えていかなければ、老朽化する店舗の管理と毎年やってくる固定資産税通知書に悩まされることになる。
- (15) **この問題を抜本的な解決策としては？** 自治体なども加わって、シャッター通り商店街をどのように再生していくかを真剣に考えることである。例えば、再生するシャッター通り商店街に網掛けして、土地建物の権利を引き受ける再生ファンドを組成する。もう利用しなくなり、実際に住んでいない所有者は、自身の持つ所有権をファンドに現物出資する。ファンドは細切れの所有権を中長期にわたって集め、ある程度まとまったところで、再開発を行うなど、エリ

ア全体での有効利用を図っていかないと、やがて商店街ごとがスラム街に変わってしまうことが危惧される。 シャッター通り商店街の行く末は、現代日本社会の縮図とも言える。

- (16) **おひとりさまの相続対策はどのようにすればよいか？** おひとりさまがまず自覚することは、自分が亡くなった場合、相続する可能性がある相続人（法定相続人）がいるかどうかを把握することである。 相続人が誰もおらず、自分が相続させたい人も見当たらない場合、じたばたする必要はない。遺産はすべて国庫に納付される。 例えば、パートナーに自分の財産を渡したい、お世話になった特別な人に自分の意思として財産を相続させたい、兄弟姉妹の中で特に仲が良かったひとりにたくさん財産を引き継がせたい等といった希望がある場合には、このことを記載した遺言書を作成することである。
- (17) **遺言書の作成をはじめ、相続にかかわる一連の手続きが億劫になっている人はどうすればよいか？** 遺言書の作成には多々、ルールがある。多量の費用はかかるが、公正証書遺言を活用する方法もある。 また、弁護士や司法書士のプロを選任しておくと、後々の財産処分や相続税対策の事前実施などにも役立つ。
- (18) **最近、「家族信託」という言葉がメディアによく取り上げられる。どういうことか？** 家族信託は高齢化社会になった日本で、自分が認知症を患って財産管理などで正常な判断ができなくなった場合に備え、あらかじめ家族に自分の財産を管理する権限を与えておく制度である。
- (19) **具体的には？** 親が委託者となって、自ら所有する預貯金や不動産の取り扱いを、受託者（例えば長女）に委託する。 受託者は預貯金や不動産の運用であげた収益を、あらかじめ定めた受益者（委託者である親がなる場合が多い）に渡す。受託者は、委託者から財産を譲ってもらったわけではなく、あくまでも運用や管理を受託しているだけで、自由に運用や管理業務が行える半面、法律上の「善管注意義務」「忠実義務」「分別管理義務」などの義務を負う。
- (20) **この仕組みの使い勝手が良いことは何か？** 親が認知症になると、通常は預貯金の引き出しや不動産の売却などができなくなるが、家族信託を行ってれば、受託者が判断してその業務を行うことができることにある。 家族信託をしていない場合は、通常は任意後見人を元気なうちに予め選定しておく必要がある。だが、後見人が赤の他人であること、実際に管理、処分などの業務が行えるのは認知症などを発症して判断能力を失った後であること、任意後見人の財産管理は裁判所の管理下での財産保全が求められることなどから、大きな判断を伴うようなリスクのある運用や処分ができないなどのデメリットがある。家族信託であれば、契約締結後から、委託者がまだ元気なうちでも、受託者による管理や運用がスタートするので、委託者から見ても運用状況をつぶさに観察でき、安心である。
- (21) **また、家族信託には、遺言書ではできない、いくつかのメリットがある。そのメリットとは？** 通常の相続では一次相続（例えば父が亡くなった場合は母に相続）の段階で二次相続（母が亡くなった場合は子に相続）について相続先を規定できないが、家族信託の場合では可能である。 不動産を共有で相続させても、管理処分権限を受託者一人にしておけば、受託者の判断で、共有不動産の管理や処分が可能になる。
- (22) **ここで大切なことは？** 果たして相続を予定している家族の中で、誰が受託者になるにふ

さわしいかについては、あくまでも家族内協議に委ねられる。事前の家族会議は非常に重要なものである。何よりも大事なのは被相続人である親が、自身の財産をどのように活用し、相続人である子らにどのように承継したいのかをしっかりと伝えることである。

- (23) **残して相続したほうがよい不動産、つまり資産性のある不動産と、相続前に処分しておいたほうがよさそうな不動産をどのように見極めたらよいか？** ①**資産性のある土地とは？** 土地を見るにはいくつかのポイントがある。戸建て住宅などを見る時に最も重視するのが、道路との接道状態である。これは土地を売る際の基本、「いろはのい」である。建築基準法では、「幅員4m以上の道路に2m以上接していなければ、新たに建物を建築することはできない」とされている。つまり、この条件を満たしていない家を相続すると、自分で使う、あるいは賃貸し続ける分にはよいが、これを老朽化したからと言って建て替えることはできない。ということは、売却しようにも、買った人が新たに建物を建築することができないので、その点が嫌われて売却できないリスクが極めて高い。もう一つは、周辺環境も大切なポイントとなる。周辺にパチンコ店などの遊技場、葬祭場、ごみ焼却施設、排煙や音の出る工場などがある不動産は敬遠される。また将来的な売却を見据え、相続が発生する前にお隣さんの敷地との境界を確定しておくこともすすめたい。相続発生後、相続人が意外と隣人を知らないといったケースが増えている。
- (24) ②**資産性のある建物とは？** 建物付きで相続する場合は、相続時までになるべく断捨離をして、家財道具を片付けておくことである。特にタンスや食器棚のような大型の家具を撤去しようと動かすと、壁が傷んでいたり、カビが密生したり、思わぬ状況に遭遇するものである。相続後に相続人が住むにしろ、賃貸にしろ、いずれにしても家の中を整理して補修すべき箇所を確認することだ。内装ばかりに目が行きがちだが、屋根や外壁などの修繕履歴も確認し、クラック（亀裂）などが入っていないかを確認する。意外と見落としがちなのが**種（とい）**で、台風や豪雨などの影響ではずれている、壊れているようなケースも多いものだ。設備で要チェックなのがエアコンや給湯器だ。機器がほとんど使い物にならない状態にある場合がある。相続後、どの程度の整備費用がかかるのか、あらかじめ把握しておく、慌てずに済む。
- (25) **空き家の価値を上げる方法とは？** 戸建てでもマンションでも重要なのは家のリニューアルである。貸すにしても売るにしても**借り手や買い手のニーズに応えること**、これは商売の鉄則である。空き家のある地域でマーケットが形成されているのか、借り手や買い手はどんな属性の人たちが対象になるのか、シングルなのかカップルなのか、ファミリーが多いのか、需要を見極めることからスタートする。お客様に評価されなくてはマーケット価値は生まれない。
- (26) **リニューアルで一番に修繕すべきはどこか？** 「水回り」である。リビングのクロスを張り替える、フロアをフローリングにする、照明を更新するなどはやってもよいが、借り手や買い手の好みもあるので優先順位は高くない。水回りが重要なのは水は毎日使うものだからである。
- (27) **水回りの次に注力したいところは？** 外装である。戸建ての場合、塗装するだけで見た目の印象はよくなる。また屋根や外装をしっかりと塗装することは、家を長持ちさせるのに非常に

有効なリニューアルである。ただ、家の大きさにもよるが、外装と屋根の塗装まで含めるとコストは100万円前後かかる。

- (28) **最近では、こうしたリニューアルされた空き家を購入して賃貸に出すという、運用目的の投資家が出現している。どんな人たちか？** 驚くべきことに、こうした投資を行っているのは都市部に住むサラリーマン層だという。これらの空き家は地方では数百万円程度で取引されるので、こうした物件を例えば月額5万円程度で賃貸に出すというものである。借り手がいれば、年間60万円の収入になる。500万円程度の投資で年間利回りは12%になる。さらに、リニューアルしていない空き家を格安で買ってリニューアルを施し、こうした投資家相手に売却する工務店なども出現している。彼らが狙うのは格安の物件で、最小限のリニューアルを行ったうえで、これを単身高齢者や生活困窮者などに家賃月額2万円から3万円程度で貸すのである。
- (29) **実際に売却する際にはどんな方法があるか？** 家をそのままにし、土地建物付きで売却するケースでは不動産売買マーケットで、築年の経過した家と土地を合わせて売却する際には「古家付き」などの表示をする。古家は買主がそのまま使っても構わないし、買ってから解体撤去し新築を建設するのも自由だ。また、古家を解体撤去したうえで更地にして売却する方法もある。
- (30) **だが、空き家を売却する際に、問題となるのが税金である。どれくらいかかるか？** 通常、不動産を売買した場合には、売却価額からこの物件を取得した時の取得額、譲渡の際にかかった譲渡費用（仲介手数料など）を差し引いた額が譲渡所得とされ、この所得に対してかかる税金は譲渡年の1月1日時点において、①短期譲渡—所有期間5年以下なら所得税率と住民税率合わせて39.63%、②長期譲渡—所有期間5年超ならば所得税率と住民税率合わせて20.315%である。空き家の場合はたいていが長期譲渡に該当するので税率は20.315%である。ここで困惑するのが物件の取得費である。親の代の、当時の取得額を証明する場合、契約書等が無ければ極めて困難である。その結果、税法上で多額の譲渡税が請求される。ならば、面倒な手続きをせずに放置しておこうとなり、空き家が急増していった。
- (31) **そこで国は2016年度の税制改革で、相続で取得した空き家の譲渡の際には、どのような内容にしたか？** 譲渡の際に一定の条件を満たせば、譲渡所得から最高3000万円分を控除して構わないという特別控除を設定した。この控除額を利用すれば、かなりの税額圧縮につながる。相続した空き家の売却の際には絶対におきたい知識である。
- (32) **ただし、この特別控除を受けるにあたっての要件は極めて複雑で、これらをすべて満たしていないと控除が受けられない。その要件とは？** ①対象となる空き家—相続発生後3年を経過した日の属する年の12月31日までの譲渡に限る。②旧耐震制度で建設された家—1991年5月31日以前に建築された空き家に限る。③被相続人が一人で居住していた家—相続人などと同居していた場合は認められない。④相続が発生してから譲渡するまでの期間、賃貸用などに供用されていない家。⑤譲渡期間が時限立法になっている。この特例は時限立法で、2016年4月1日以降、2023年12月31日まで適用される。尚、2027年まで延長

されたが、相続人の数によっては縮小となっている。⑥譲渡にあたって家は耐震改修しているもの、または更地の売却に限る。⑦売却価額が1億円以下であること。⑧空き家が相続人と共有の場合—相続人の所有分についての譲渡益に対しては適用されない。などなどものすごく細かく複雑なルールがある。自身の抱える空き家が対象になるかどうかについては、会計士、税理士などに相談することをすすめる。

- (33) 都市部に近い空き家などはまだ売却できる可能性が高いが、地方などでは売却に苦勞する空き家が多い。どうすればよいか？ 自治体などが主宰している空き家バンクの利用をすすめる。一戸建て住宅だけでなくマンションの登録も可能である。空き家バンクは全国ネットワーク化されているので、商圈は広く、地方で誰も見向きもしなかった物件でも、都会から移住することなどを目的に空き家を探している人に会える可能性がある。また最近では、空き家を買って簡易宿泊所などに改装して、観光客やテレワーカーを呼び込む動きもある。
- (34) 相続してしまった土地で悩んでいる人に朗報がある。どんな朗報か？ 国は2023年4月27日から相続土地国庫帰属制度をスタートさせる。相続してしまった土地で、自分は使わないし、利用するあてもないものについて、一定の条件をクリアすれば、国に帰属させることができるようになる。この制度が創設された背景が所有者不明土地問題である。
- (35) では、この相続土地国庫帰属制度はどのような内容か？ まず、申請の対象となる不動産は「土地」である。建物は含まない。また、申請者は土地を相続または遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること）された人になる。共有の土地の場合は共有者全員で申請する必要がある。申請先は法務省または地方法務局になる予定で、ここで要件審査をする。担当官か現場に実査などに出向くことが想定されている。審査で承認されれば、国で引き取ってくれるが、注意しなければならないのが、国はタダでは引き取ってはくれないことである。
- (36) タダで受け取ってくれなければ、どれくらいの費用を出すことになるのか？ 国は国庫に帰属する際には、審査手数料に加えて、土地管理費に相当する金額10年分を事前に納付することを求めている。負担金の内容については、地目や面積、周辺環境等を考慮して決めるとしているが、詳細は政令で定めるとしている。国有地の管理事例などでは、宅地で80万円、原野で20万円程度（いずれも10万円分）とされているので参考になるかもしれない。国庫の帰属先は、農地や森林などは農林水産省に、その他の土地は財務省になる。
- (37) 気になるのは要件審査で、どういった土地であれば承認されるかである。現在（2022年9月）判明している限りでは、申請時の要件としては？ ①建物が建っていないこと。②土地に担保権や使用収益権などが付されていないこと。③他人の利用が予定されていないこと。④土壌汚染がないこと。⑤隣地との境界が確定していること。これらが想定されていた。また、審査にあたっては、①勾配のある崖地。②土地の管理・処分に支障があるような工作物がある。③地中埋設物が存在する。④隣地で裁判に発展するような深刻なトラブルがある。⑤土地の管理・処分に支障が出るような多額の費用、労力がかかる。などの事象が認められた場合には、承認されないとのことである。また、国庫に帰属できる相続財産は、この制度が開始される

(23年4月27日)以前に相続で取得した土地でもよいとされている。これは、多くの人が自分にとって価値のない土地を国に引き取ってもらうチャンスが到来したと言える。ただ、申請や審査に要求されている条件は、意外にハードルは高そうだ。家の解体費用に加えて、土壌汚染や地中埋設物などの処理や撤去などに多額の費用が掛かる恐れがある。またそれらの費用を負担した上で、さらに10年分の管理費用を支払わなければならないとなると、更地として売るのがよい、ということになりそうである。