

相続・贈与における 土地分割の税務

法務・登記に留意した実務のポイント

共編 税理士法人エスネットワークス
司法書士法人中央ライズアクロス
土地家屋調査士法人共生ライズアクロス

新日本法規

第1章 総論

Q 1 土地の分割・分筆の検討場面は

Q

土地の分割・分筆はどのような場面で検討を要するものでしょうか。

A

登記上一つの土地に、二つ目の建物を新築するときや複数の相続人が相続するなど、登記上の一つの土地を2以上の複数の土地に区分するような場面が考えられます。

その際の関係法令としては、建築基準法や不動産登記法、そして相続が発生した場合や贈与を行う場合には相続税法が関わってくるなど、多岐にわたった確認を行う必要もでてきます。

解説

1 土地の分割と分筆

土地の分割は法的に定められたものではなく、一般的に登記上の一つの土地の上に任意の線引きを行って二つ以上の複数の土地に区分することとされています。

土地の分筆は、登記上の一つの土地を2以上の複数の土地に区分するという意味では分割と類似するものですが、分筆の場合には区分した土地を登記する手続が必要となる点で異なります。

2 土地の分割・分筆の検討場面

土地の分割及び分筆は一つの土地を2以上の複数の土地に区分する

ことであるため、検討を要する場面として主に以下のようなケースが考えられます。

- ・ 被相続人が所有していた一つの土地を複数の相続人が相続するケース
- ・ 共有となっている土地をそれぞれの所有者に区分するケース（詳細はQ26参照）
- ・ 土地の一部を他に譲渡又は贈与するケース（詳細はケース1・ケース2参照）
- ・ 土地の一部を別の用途に利用するケース（詳細はケース25参照）
- ・ 銀行借入れに際して土地の一部分にのみ抵当権を設定するケース

3 税務上の留意点

相続税・贈与税などで土地を評価するに当たり、その評価単位を決定することが基礎となります。原則として土地は課税時期の現況における地目の別に評価することとされています（評基通7）。

しかしながら、例えば一つの大きな同一地目の土地を分割又は分筆して複数人の相続人がそれぞれ相続により取得した場合には、同一地目としても、基本的にはその相続人が取得した分割又は分筆後の単位で評価を行うこととなります。

ただし、分割後の土地が宅地として通常の用に供することができないなど、経済合理性を欠くような分割であると認められる場合は、その分割は不合理分割として、分割前の土地を評価単位として評価することもあります（詳細はQ & A 編第2章第2参照）。

そのほか、分割前の土地の地目、状況、権利関係等に応じて実務上種々検討を要することがあるため、留意が必要です。

4 分割と分筆の手続的な留意点

土地の分割は、登記上は一つの土地のまま任意のラインで1筆の土地を分割したと仮定して、二つの敷地を想定することになり、公示上も1筆のままの状態です。そのため例えば対象地が共有で、それぞれ所有する建物が単独の場合には、所有権の対象の範囲が不明で、それぞれが敷地の範囲を主張できない等の不都合が生じる場合もあります。ただし、分割の場合には仮ラインで二つの敷地に分割するため、机上で行うことが多いことからほとんど費用がかからないということや時間に制約がないなどの利点があります。

土地の分筆は、1筆の土地を2筆又は数筆に分ける登記上の行為をいい、必ず登記所に分筆登記申請を行わなければなりません。そのため土地の測量や敷地の境界を確定することになります。分割と違って職人的な作業となりますので、土地家屋調査士等の専門家に依頼することになります。様々な作業が必要なため、費用がかかることや手続までに時間を要することになります。しかしながら分筆登記を行うと登記上記録されることになり、第三者からでも公示上判断できるなどの利点があります。

分割や分筆はそれぞれメリット・デメリットがあるため、ケースにより使い分けることが良い判断とされます。

Q 7 分割土地における不動産鑑定評価の採用の考え方は

Q 路線価等によらず、不動産鑑定評価に基づいて相続税申告を行うことも可能なのでしょうか。また、分割した土地についても同じ考え方ができるのでしょうか。

A 相続税評価額が通常取引される価額と比較して高くなる場合には、不動産鑑定評価を取得し、その不動産鑑定評価に基づいて申告を行うことが可能です。ただし、不動産鑑定評価の前提、不合理分割の該当性など慎重な検討が必要になります。

解説

1 相続税申告における不動産鑑定評価の採用

相続により取得した財産の価額は「当該財産の取得の時点における時価による」と規定されています（相税22）。この場合の時価とは、当該財産を取得した日において、それぞれの財産の現況に応じ不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額、すなわち、当該財産の客観的な交換価値をいうものと解されています。

実務上は、課税の適正や納税者間の公平を図るため、財産評価の一般的基準が財産評価基本通達等によって定められ、これに定められた画一的な評価方法によって財産の時価、すなわち客観的な交換価値を評価するものとしています。

しかしながら、相続税申告に当たっては、絶対的に路線価等に基づいて申告をしなければならないというのではなく、路線価等に基づ

く評価額を下回る価額で申告された場合には、個々の事案について個別に、課税時期における相続税法上の「時価」の解釈として、その申告が適切かどうかを判断すべきものであることが、国税庁より示されています（平成4年4月国税庁事務連絡「路線価に基づく評価額が「時価」を上回った場合の対応等について」）。

例えば、傾斜地やがけ地がある土地、土壤汚染地、騒音が大きい土地などその土地の個別性が強く、相続税評価額が通常取引される価額と比較して高くなることが考えられます。このような場合には、不動産鑑定士に依頼をして不動産鑑定評価を取得し、その不動産鑑定評価に基づいて申告を行うということが可能です。

ただし、不動産鑑定評価が全て認められるものではなく、評価上使用した取引事例の選定、個別格差率の算定、現価率等の種々の評価上の前提についても慎重な検討を要することに留意が必要です。

また、不動産鑑定評価を採用する合理性についても、同一の土地について他の不動産鑑定評価があればそれとの比較、周辺における公示価格や都道府県地価調査による基準地の標準価格の状況、近隣における取引事例等の諸事情に照らして、評価通達等により算定された土地の評価額が客観的交換価値を上回ることが明らかであるかということも争点となるため、留意が必要です。

2 分割土地における不動産鑑定評価の採用

土地を分割した場合の評価においても、基本的には上述の考え方は同様であると考えられ、分割後の土地が何らかの理由により、相続税評価額が通常取引される価額と比較して高くなる場合には、不動産鑑定評価に基づいて申告を行うということも選択肢の一つになると考えられます。

ただし、分割により相続税評価額が通常取引される価額と比較して

高くなるような状況が生まれる場合には、その分割に経済合理性があるのか、すなわち不合理分割に係る疑義が生じやすくなると考えられますので、慎重な検討を要すると考えられます。

3 その他の留意点

「不動産鑑定評価基準」には、経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合が限定価格を求める場合の例示として規定されています。

これはある土地の一部を分割して売買する場合に、残された土地(残地)の利用効率が低下することにより減価が生ずることがある場合には、この残地の減価分の補償に該当する金額を売買価格に上乗せしない限り土地所有者が売買に応じないため、この補償に該当する金額を含む売買価格が市場価値を乖離し、市場が相対的に限定されるという考え方に基づくものです。

したがって、裏を返せばこの分割土地における残地のように、利用効率の低下による減価が生じる場合(不動産鑑定評価額が補償分だけ低くなる場合)は経済合理性に反する分割がされたことによるものであることに留意する必要があります。

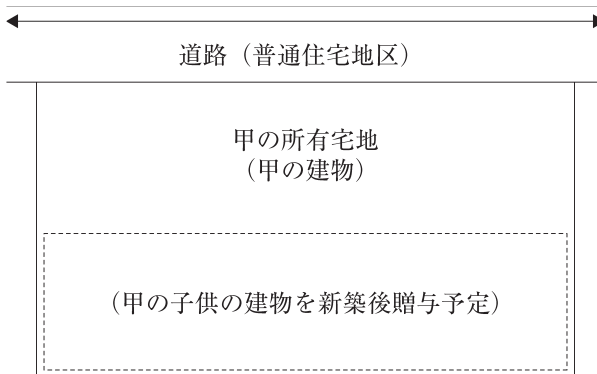
<参考裁決例>

- 請求人が、相続により取得した土地及び建物の価額は、財産評価基本通達により評価すべきであり、請求人の主張する不動産鑑定評価額には合理性が認められないとした事例(平16・12・3裁決 裁事68・170)
- 財産評価基本通達に定められた評価方法により算定される価額が時価を上回る場合、同通達の定めにより難い特別な事情があると認められることから、他の合理的な評価方法により評価することが許されるとした事例(平25・5・28裁決 裁事91・205)

第1章 宅地

ケース1 宅地の一部を分割して贈与する場合

宅地の一部に子供の新居を建築してその敷地を贈与したいと考えています。なお、宅地の上には既に甲の自宅があり、贈与後も引き続き居住する想定です。どのようなことに留意が必要でしょうか。



ポイント

- ① 分割は登記上土地の権利を分けることになりません。土地の共有持分としての一部を贈与する場合は、全体の土地の共有名義となります。
- ② 共有名義の場合、単独での売却行為ができない等、一部の行為が制限されます。
- ③ 土地の一部について贈与する場合は、分筆する必要があります。

解説

1 土地の一部を贈与する場合の選択肢

土地の一部を生前贈与する場合、土地を分筆して贈与する方法と共有所有者として持分の一部を贈与する方法があります。

子供の新居を建築する場合、建築基準法においては敷地を登記で必ず二つに分ける必要はなく、土地を分割して建築確認申請を行い、確認済証が交付されれば建てることができます。

このように分割されて建築された子供の新居にかかる敷地のみの贈与を行う場合には、分割では登記上分かれていない状況となるため、分筆登記が必要となります。

2 相続税法の取扱い

(1) 分割後の敷地の評価

親(自分)の敷地の上に子供(他人)の建物を建築することになるため借地の状態になります。通例としては地代や権利金の支払が一般的になっている地域がありますが、今回はそういったやり取りは通常ないと思われます。

地代も権利金も支払うことなく土地の貸し借りをすることを使用貸借といい、使用貸借により土地を使用する権利の価額はゼロとして取り扱われますので、子供が借地権相当額の贈与を受けたとして贈与税が課税されることはありません(国税庁タックスアンサーNo.4552「親の土地に子供が家を建てたとき」)。

(2) 分筆後の敷地の評価

(1)の状況から子供は使用貸借により借地権評価はないことから、親の敷地は自用地評価額になりますので、分筆をした結果の敷地の財

産評価は分筆後の敷地の自用地評価を元に贈与税を計算することになります。

3 建築基準法の適法性

建築基準法は、都市計画区域及び準都市計画区域内の建築物の敷地について、様々な制限を定めています。また、知事が指定する区域において、建築物の敷地について必要な制限を定めることができるとしています。

この制限は、敷地を分割・分筆する場合の既存建物にも適用されます。分割・分筆の結果、既存建物が建築基準法に違反することとなった場合、その後新築する建物の確認申請の際に既存建物の適法性を指摘される可能性があります。

敷地を分割・分筆する場合、主に、建築基準法の以下の制限に注意します。

(1) 接道

建築物の敷地は、建築基準法上の道路に2m以上接しなければならないと定められています。既存建物と新築建物それぞれが2m以上接道する必要があります。

(2) 容積率・建ぺい率・最低敷地面積

容積率は敷地面積に対する延床面積の割合のこと、建ぺい率は敷地面積に対する建築面積の割合のことをいい、それぞれ用途地域ごとに限度が定められています。また、敷地面積の最低限度が定められている場合もあります。

例えば、300㎡の敷地に延床面積120㎡、建築面積80㎡の既存建物があったとします。容積率80%、建ぺい率50%、最低敷地100㎡の場合、

既存建物の敷地は160～200㎡、新築建物の敷地は100～140㎡とする必要があります。

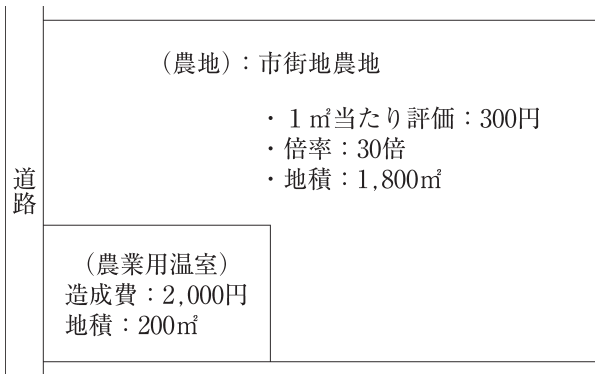
(3) 外壁後退

外壁後退とは、建築物の外壁から敷地境界線までの距離をいい、用途地域により最低限度が定められている場合があります。既存建物の外壁から分割・分筆ラインまでの距離が、当該最低限度を上回るよう分割・分筆ラインを設定する必要があります。

第2章 農地

ケース16 農地の一部を子に贈与し、住宅を建てる場合

農地の一部を子に贈与し、住宅を建てるようなケースにおいて注意すべき点はありますか。



ポイント

- ① 農地が評価上どこに区分されるかの確認が必要です。
- ② 農業用施設用地で農用地区域内又は市街化区域内にあるものは付近の農地の価額を基に評価できます。
- ③ 都市計画法により区域によって農地に家を建てる制限があるので確認が必要です。

解説

1 農地

農地とは、農地法2条によると、「耕作の目的に供される土地」をい

います。農地は現実には様々な形態や耕作状況にあり、登記上の地目が農地以外の例えば山林等であったとしても、その土地の実態が耕作を目的に利用されており、実質的に農地とみられる場合には農地として取り扱われ、農地法の対象となります。

ただし、地目が農地であっても、長期間放置され雑草が生い茂るなどの理由で容易に農地として利用するための復元ができない場合や、駐車場として利用している場合などでは農地としては扱われない場合があります。

※農地は農地法との関連で主に第一種から第三種の農地に分類されます。

評価上では、純農地、中間農地、市街地周辺農地、市街地農地に分類されます（評基通34）。

2 農地の評価

農地の評価は、評価対象となる農地の分類（純農地、中間農地、市街地周辺農地、市街地農地）によって評価方法が異なります。

純農地と中間農地は農地としての利用を前提とした評価を行い、市街地周辺農地と市街地農地は宅地としての利用を前提とした評価となります。

（1） 純農地・中間農地

純農地とは、純粹に農地として利用される農地で宅地の評価に影響を受けない土地です。また、中間農地は、公共性の高い事業に供する場合などには転用が認められる土地で、市街地農地の範囲に該当しないものをいいます。

（倍率方式）固定資産評価額×評価倍率

（2） 市街地周辺農地

市街地周辺農地とは、市街地化の傾向が著しい区域にある農地など

で、市街地農地の範囲に該当しない農地をいいます。

(市街地農地であるとした評価×80%)

$$\left(\begin{array}{l} \text{その農地が宅地で} \\ \text{あるとした場合の} \\ \text{1 m}^2 \text{当たりの価額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{1 m}^2 \text{当たりの宅地} \\ \text{の造成費} \end{array} \right) \times \text{地積} \times 0.8$$

(3) 市街地農地

市街地農地とは、宅地化が著しい地域にあり、宅地としての効用が見込まれる農地です。そのため市街地農地の評価は宅地の評価を基に行います。

(路線価方式又は倍率方式)

$$\left(\begin{array}{l} \text{その農地が宅地で} \\ \text{あるとした場合の} \\ \text{1 m}^2 \text{当たりの価額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{1 m}^2 \text{当たりの宅地} \\ \text{の造成費} \end{array} \right) \times \text{地積}$$

市街地農地のうち市街化区域内のものは固定資産税評価額を基に倍率方式となります。

農地の評価単位については、原則として市街地農地のほか、市街地周辺農地及び生産緑地についてもそれぞれごとに「利用の単位となっている一団の農地」を判定します。

(本ケースの場合)

$$300\text{円} \times 30 \times 1,800\text{m}^2 = 16,200,000\text{円}$$

$$(\text{1 m}^2 \text{当たりの評価額} \times \text{倍率} \times \text{地積})$$

3 農業用施設用地の評価

農業用施設用地とは農業のために必要な施設の敷地のことをいい、一般的な区分は宅地となります。農業用施設用地とは、畜舎、蚕室、温室、堆肥舎、種苗貯蔵施設等のような施設、設備に供される宅地で、農業振興地域の整備に関する法律及び施行規則に定められる農業施設の用に供される宅地をいいます。

農業用施設用地という地目は存在しないため原則宅地として表記されますが、通常の建物の敷地の用に供することは、都市計画法により

制限を受けます。そのため評価上では宅地の評価とは異なる評価を行うことがあります。

(農業用施設用地の価額)

$$\left(\frac{\text{近隣農地の} \\ \text{固定資産税} \times \text{評価倍率} + \text{造成費}}{\text{評価額}} \right) \times \text{地積}$$

(本ケースの場合)

- ① 農業用施設用地の1㎡当たりの評価額

$$300\text{円} \times 30\text{倍} + 2,000\text{円} = 11,000\text{円}$$

- ② 農業用施設用地の評価額

$$11,000\text{円} \times 200\text{㎡} = 2,200,000\text{円}$$

ただし、宅地価額で取引されると認められる場合には、あえて農業用施設用地として区分する必要はなく宅地と同様の評価を行います。

4 農地の贈与

民法549条で、「贈与は、当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる。」とありますが、農地の贈与についてはさらに農地法上の許可が必要となります。

農地であるかは原則として現状を基に判断されます。また農地は農業を守るための大切な基盤であるため、権利の移転や農地以外への転用については農地法による制限がかかります。自由に売買できず、売買や賃借、転用を行う場合には農地法3条、5条に基づき農業委員会又は都道府県知事の許可を得る必要があります。これは親子間の贈与にも適用されます。

5 農地に家を建てる場合の都市計画法の規定

都市計画法で規定された区域によって制限内容が分かれています。



新日本法規