

なかつたら、物納申請を取り下げたものと見なされます。最長でも一年以内に目処を立てなければなりません。厳しくなりましたよね。

宮地 国の用途をつけておいて、一方では借地人に四五%で買ってと・・・

猪股 第三者に借地権を売ったら一割引かれるのだから、というのが今までの考え方だったんですね。

宮地 その場合、例えば国に物納で底地権を売っちゃって、借地人がどこかへ売るときにまた国に承諾料を払わなければいけないんですかね。

猪股 国の場合も、承諾料の規定はありません。

宮地 ああ、そうですか。じゃ、国に対しても払わなければいけない・・・

猪股 建替え承諾料は一割とか、国の場合は全部決まっています。

宮地 ああ、成る程。そうすると結局、借地人に売れば本当が一番得なんだけれど、借地人がお金になかったり、あるいは「こちよこちよいつたら物納が一番得である」と・・・

猪股 そういうことになりますね。相続税の評価額は実勢価格からは少し高めになっている場合が多いですね。

宮地 ああ、今は現実ですね。

●相続税評価の矛盾を利用した物納申請を

猪股 極論からすると、無道路地でも約五割程度減額となっていて、現場ではほとんどゼロで、二割でも一割でも買わないものを、その金額で取ってくれるというのです。他に財産がなかったら物納財産として出せますから。そんな売れもせん物を国が取ってくれるのやったら、絶対有利やとい

うことです。

宮地 ああ、実勢評価とまるでも違うような場合は物納は得であると・・・

猪股 そうです。道路との接道幅が四米であつても二米であつても、そんなに変わりないんです。

宮地 国の評価が・・・

猪股 そうです。二米やつたら車が入らへんけど四米やつたら入る、この価値の差というのは物凄くありますね。

宮地 はい。

猪股 相続税評価の矛盾、簡単にいえばそれに尽きるんです。

宮地 道路への幅が一・九米の土地でも国の場合は路線価で普通に買っちゃうんですか。

猪股 物納適格のところ、再建築不可というのがあるんです。建築が難しいのは取らないよというのが・・・

宮地 取らないわけですか。

猪股 今度の改正では、劣後財産で無道路地というのも入ってきていますので、ある程度緩和された部分もあると考えていいかもしれません。まあ、ただそれしかないという場合ですね。昔から言われていますが、「その財産に相続税を掛けとるんやから、お前んとこで取るのが当り前や」と。そこの辺のところの話かもしれませんね。

宮地 その辺の話で、ある意味で一気に飛んじやうかもしれませんが、よく地主さんがいっているのが、実は昨日もある地主さんと逢っていたら、やはり「一番いいところを全部物納で取られちゃった」というんですよ。ところが、実はそうじゃない意見をいう人もいて、「いいところは残しておいて、悪いところを物納に出しゃいいんだ」とい

う議論もあるんです。現実問題として、物納でそういうふうな納税者が選んだものを国に認めさせることはできるのですか。

猪股 基本的には、物納申請で出した財産が物納に適確かどうかという審査をします。

宮地 物納申請に出した財産についてね。

●改正により差換えは一回だけに限定

猪股 その場合、物納申請された財産を飛び越えて、「ここにええもんがあるやないか」ということは国はできない。申請されていないものを審査することはできないのです。そこで、いいものを残しておいて申請した物件でどんどん進めて行って、時間を掛けて、物納条件の補完をして、境界とかいろいろ綺麗にして、これでどうやと。良い財産を見せなかつたら良かったんです。それで、昔は却下というのではなく、物納財産の差換えという制度があつたんです。だから、良くない財産から出して行けたんです。新しい制度では、物納不適格財産や物納劣後財産と認定された場合に、一回だけ物納申請ができるようになっていきます。だから、これからは、安全性を考えて良い財産を出さざるを得ない事になりますよね。・・・

宮地 差換えができたわけですね。どうしてもだめな場合は・・・

猪股 昔はね。今度は変わりました。昔はそういった差換え制度があつたので、それなら次の悪い奴を持っていくかということができるんです。

今回の改正では申請までにある程度の資料を揃えなさいということになりました。三か月以内にそれを見て、あかんものは却下しますよ。何もし