

・仮登記

不動産の全部事項証明書(登記簿謄本)を見ると所有権移転の仮登記のままの場合があります。所有権移転登記の仮登記は添付書類に権利証が不要で登録免許税が1000円程度で済むというメリット(例えば所有権移転登記をした場合、登録免許税が100万円かかる場合でも仮登記なら1000円で済む)があり、とりあえず仮登記しておく例があります。仮登記はお金を貸したので担保的な意味でついたり、農地の売買の場合にも見られます。

実際、問題になるのは売買して権利保全のためとりあえず仮登記をした場合です。年月が経つと不動産価格が値下がりしていると本登記する必要性が薄れてしまうことがあります。逆に、不動産が値上がりしている時は、早く本登記してくれないと紛争になることもあります。時代の流れに振り回されるところがあり、不動産は複雑怪奇です。

なお、商業地に見られるのに、事業用の不動産(土地建物)を第三者に貸した場合、保証金や敷金が多額(何千万や億)になることもあり、この保証金返還請求権を担保するため所有権移転の仮登記や抵当権の仮登記をつけることもあります。

これは、賃貸人にしてみれば多額の保証金を地主に支払っても、地主が破産や倒産の事態になれば、支払った保証金が返る見込みがなくなることを心配してのものであります。

・墓、隣接地の土地

東京に青山墓地や多摩墓地等の巨大墓地があり、昨年青山墓地の新規分譲の申し込みが話題になりました。この墓地クラスになると1区画が高くても、値段の問題ではなく、青山に墓がどうしても欲しいという人が多い証拠でしょう。

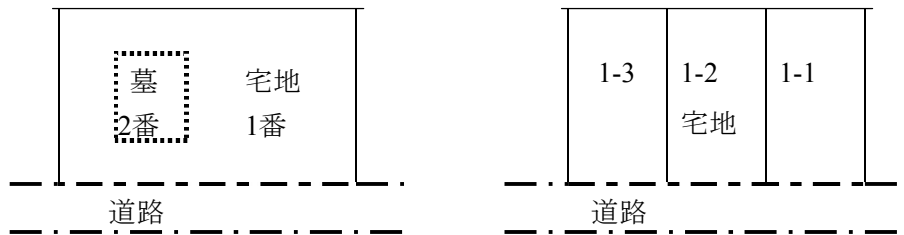
私の師匠(注)が眠っている多摩墓地は軍人、大臣、首相クラス等大物の巨大な墓が多く、最初に行った時は墓内を車で移動するのに驚きました。

鑑定士の修行時代、青山墓地に隣接する土地評価の仕事があつて、墓地の横にある土地は減価が必要かどうか、同僚および先輩鑑定士と真剣に議論したことがあります。通常の評価では減価するのは当然ですが、ここは閑静な住宅地だし、大都会にありがちな高層マンションの建つ可能性がない、墓もモダンできれい等の状況から迷いました。ただ、所有者にしてみれば減価して当然という気持ちだったようです。

知人である司法書士の方に聴いた話で、下記のような墓を含む土地があつて2番が墓、1番が宅地とします。これを合筆し1番にします。もちろん違う地目同士は合筆できませんのでいったん墓を宅地に地目変更することは当然ですが。

そして、合筆した1番を1-1、1-2、1-3に分筆し、住宅地として"ようかん型分譲"すると以前墓であったことが何らわからなくなってしまいます。分筆された1-2および1-3は新しくできた登記簿ですのでおさらです。これはなかなか難しい問題を抱えています。というのは買主は取引の時、重要事項説明書に記載がなかったと言いたいでしょうし、売主もちゃんとお祓いやお清めをしているでしょうから。都会では映画のポルターガイストじゃないですが、以前墓だった土地にマンションが建っていることが希にあります。まとまった土地を確保するのは今も昔もたいへんだからです。

マンションの場合も、土壌汚染の問題を含めて以前土地がどういう状態だったのかについて調査は必要でしょう。



対象地に隣接する土地利用状況は把握する必要があります。例えば、普通住宅地の南向きにアパートが建設されていれば騒音等で減価要因になるし、駐車場の横にある土地も夜間、ドアの開閉の音が気になります。

工場が隣接(特に傾斜地)していれば、傾斜の度合いによりますが廃棄した有害物質が流れ込むことが充分考えられ土壌汚染の問題があります。現在使用が禁止されているトリクロロエチレン(液体,発ガン物質)は昔、洗浄剤として優れた性質を持っていたため、機械の洗浄のほか、汚れた手をこれでよく洗った話を聞いたことがあります。

隣接でなくても周辺の状況にも注意する必要があります。例えば、産業廃棄物処理施設周辺はトラックの出入りが激しく、騒音、空気の汚れが気になるでしょう。私は九州へ仕事にいった時、高速自動車道が眼下に見下ろせるホテルに泊まり、夜、車の騒音があまりにうるさくよく眠れませんでした。直線距離で2kmぐらあったでしょうか。相当の距離があるのになぜ、こんなに音がするのだろうかと思いました。マンション1階前の音(道路や公園等)が意外と高層階に響くのと似ているような気がします。

(注) 亡大河内一雄先生

先生は2つの更生会社管財人を務められたこともある不動産鑑定士の重鎮でした。私は先生の下で7年ほど修行させていただき、亡吉沢啓太郎先生と共によき師匠に恵まれました。私が持っている先生執筆の本(大部分は絶版)は以下のとおりです。「更生会社の財産評定」東京布井出版、「土地を見る眼・地価を読む知恵—どうなる—どう考える」KOUBUSINESS、「この神秘的な商品 土地の値段」KOUBUSINESS、「国策会社・東洋拓殖の終焉」績文堂出版、「遙かなり大陸—わが東拓物語」績文堂出版、「東洋拓殖—幻の国策会社」日本経済新聞社

・埋蔵文化財包蔵地

長野県は埋蔵文化財包蔵地が非常に多いところです。市街地、郊外を問わず広範囲に指定されていて、未だにバブルの後遺症のような土地も見受けられます。というのは以前、高原地帯に平地林の別荘用地としては最高と思える宅地見込地がありまして、調べてみれば埋蔵文化財包蔵地に指定されてました。この包蔵地は規制が極めて強く、遺跡調査が必要だったところでした。

また、ある鑑定では図面上、古墳がありどのようなものだろうと期待して現場に行ってみれば、子供が土遊びしたような0.5mくらいの丘のようなものでした。これが包蔵地かと思わずつぶやきました。実際、埋蔵物包蔵地といっても写真撮影をして、あとは自由に、というようなものが多く、価値のある、重要性の高い遺跡は意外と少ないのが実情です。

長野市街地に縄文時代の川らしき跡があり、学芸員の話では、この跡にも住居跡は見あたらぬという話でした。川は流れた跡を知っていると云われますが、流路を変えても洪

水時に元に戻ってしまうことを古代の人は経験的に知っていたのかもしれませんが。

御代田町、これは軽井沢町の隣接地ですが、ある地域には縄文時代の遺跡が全くありません。この地域はなだらかな斜面が広大にあります。不思議に思って学芸委員に聞いてみると浅間山の火砕流が頻繁にあったところらしい話を聞いて納得しました。さすがに頻繁に火砕流があるようなところに住む気がしなかったのでしょう。天明の大飢饉も浅間山の大爆発が原因ですから。

私の亡師匠が言ってました。平安時代に人が住んでいたようなところは良いところのはずである。古代の人は水害、土砂崩れ等の経験を積み住居の選別をしていたのだからと。

・夫婦間売買

夫婦が離婚する時に、不動産の持分売買の問題がある。

夫婦ともに勤めている場合、それぞれに収入に応じた持分で登記されている例が多いと思います。特に妻が仕事を何らかの理由で辞めると問題が現実化します。

例えば、土地建物ともに夫1/2、妻1/2で登記されているが、妻が仕事を辞めているのに持分がそのまま残っている不動産があるとします。3000万円で購入した戸建住宅で、頭金が400万円、銀行融資が2600万円とすると、当然借金も1/2と考えるのが通常であり、妻の借金は1300万円程度あることとなりますが、妻が仕事を辞めていると無収入になり、月々のローンの返済はどのように支出しているのか税務署は説明を求めて来るであります。住宅金融公庫は返済が滞らなければ支障はないでしょうが。その場合、"夫が全額払っています"と言えば妻に対する贈与税の問題が発生し、実態に応じた登記に変更することを要求されることもできます。例えば、夫1/9、妻1/9というふうに土地建物の共有持分の変更(登記上、夫共有持分一部移転登記)が必要となります。

そんなわけで仕事を辞めたり、離婚したりしますと債務や借金にも影響が及ぼします。

・建物解体

平成13年4月に建設資材リサイクル法が施行されてから、建物解体に関する取扱が大きく変更になりました。木造でも外壁がサイディング類とモルタル塗りでは費用が異なるし、屋根が瓦と亜鉛メッキ鋼板でも費用が異なるようになりました。数年前まではミンチ解体といって、重機械で潰すような解体をしていたのが、今ではプラスチック類、ガラス、陶器等を分別収集したり、天井によく使われる化粧石膏ボード類は一枚一枚紙をはがし、紙屑と石膏類は別にまとめるといった作業が伴うなど非常に細かくなりました。解体運搬も金属屑は、A置場、混合建材廃材は、B置場、ガラス廃プラは、C置場等のように運搬先が異なるほか、一定規模(床面積80㎡)以上の建物解体には届出義務も生じています。受け入れ先が限定(県外も多い)されたり、容量制限があるなど、業者自身の経営や管理も難しい時代となっている。

長野市内の建物解体業者の方から聞いた話ですが、古い家の取り壊しをしたりすると建物の梁の裏側あたりに刀類がくくりつけられていることがよくあるとのこと。刀や槍のほかに、たまに小判まででてきたことがあったそうです。これは戦時中に刀や槍等を国に供出しなければならなかったことも影響しているようです。

明治時代になって庶民が刀を収集したりできるようになりましたが、江戸時代、刀は庶民が持てず、刀は武士という高い身分だけが持つものだったのでしょう。

明治時代、将校や幹部クラスは皆、刀を持っていたようですし、刀には一種のステイタスとあこがれがあるのかもしれませんが。

私の亡師匠(先祖は阿部藩家老)から聞いた話では鎌倉室町時代など戦乱のときは槍が主力であり、刀(小刀は帯刀するので別)はあまり必要でなかったようです。テレビや映画で雑兵同士の日本刀で戦うシーンが見られますが、これは作られた話のようです。武装していて斬り合うこと自体ナンセンスなのかもしれません。なぜなら、武装していれば、刀で鎧を切ることはできないので体のすき間をねらうしかありませんから。

調停の遺産分割においてまれに刀類が動産として、だれが取得するか話しあうことがあります。刀類は銃刀法の対象になることも影響してか所有しない人が多いです。刀も場合によっては血や怨念の問題も引きずっていますので、私は怖くて所有できません。

余談ですが、文献によれば鎌倉時代、対戦する武将によって矢も換えたそうですので、当時の戦い方は今の時代劇と様相が異なるのでしょう。

参考文献：東郷隆著、「戦国合戦マニュアル」講談社、牧秀彦著「古武術・剣術がわかる事典」技術評論社

・山林解放

調停をしますと当事者がよく"先祖伝来の土地だから"と主張することがあります。先祖伝来の土地といっても、農地の場合、ほとんど戦後の農地解放による取得したものが多くのが実情です。農地解放は昭和22年から25年まで3年間かけて行われましたが、特徴なのは土地を所持しない小作人に土地を持たせる自作農家の創設でありました。特に都市近郊の旧小作人の中には、タダ同然の安い価格で地主から購入した土地を、その後の高度成長期やバブルの時期に高騰した価格で売却する事により土地成金となった例も見られます。

しかし、山林解放はおこなわなかったためか、現在でも広大に山林を所有する大地主はいらっしゃいます。戦後、生活を支えていた山林の材木は高度成長期による安い外材に押されて段々と売れなくなり多くの地主は没落していきました。この没落をしのぎきった山林地主は所有しているプライドは強いのが当然かもしれません。

しかし、現代において山林の資産価値は小さく、利用価値や収益性がありません。売りたいが売れないで困っている方が多いかと思います。私の実家近くでは農家が山林を持ってましてどうしてかと聴くと"子供が大きくなったら、これを売ってお金にするため"とっています。昭和40年代頃に植林した杉山は、価値がでるのは50～60年後でしょうから、平成27年～37年頃には木材市況も変わっているのかもしれませんが。ただし、花粉症が解消できればの話ですが。

・相続税

相続税の申告時に、ある土地を農地として申告して実質的に課税されなくても、10年後、農地を潰して駐車場などにして利用したりすると、税務署が相続税の追徴課税をかけてくる場合がありますので注意が必要です。これは評価額にどのような変化があったのでしょうか。

例えば、郊外の農地(市街化周辺農地)に1000㎡の畑(間口20m,奥行50m)があった場合、宅地造成費4,270,000円(注1)、固定資産税評価額125,000円(倍率20,各市町村税務課)、周辺宅地

価格60,000円/㎡とすると相続税評価額は以下のとおりとなります。

計算例(想定例ですので相続時の適用数値や数値上の誤りはお許しください)

- ・ 従前の相続税評価額125,000円×20≒2,500,000円
- ・ 宅地の場合の1㎡当りの価額：60,000円/㎡×0.88(注2)≒52,800円/㎡
- ・ 1㎡当りの造成費：4,270,000円÷1,000㎡≒4,270円/㎡
- ・ 農地の評価額：(52,800円－4,270円)×1,000㎡×0.8(注3)≒38,800,000円

上記の想定ですと、相続税評価額は250万円であったのが、駐車場に転用したばかりに3880万円に評価額が上昇(15.5倍)してしまう結果となっています。

(注1)評価倍率表(H16年版)、関東信越国税局管内(長野県)、財団法人大蔵財務協会

整地費(1000㎡)800,000円＋土盛費(土盛面積1000㎡,平均土盛高0.5m,2500円/㎡)1,250,000円＋土止費(擁壁面積60㎡,37,000円/㎡)2,220,000円＝4,270,000円

(注2)奥行価格補正率および奥行長大補正率考慮

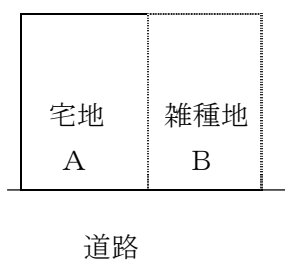
(注3)市街地周辺農地の評価割合

申告時に数十年間、農地として利用しなければならないのに、人間10年も経つと過去のことでは忘れてしまうらしい。地主の中には追徴課税の額に驚き、また農地に戻したなんて笑えない例もあります。また、相続時に農地を野菜や果樹園として利用し、農業所得をきちんと申告していれば農地として取り扱われるでしょうが、荒地にしたままで相続時にいきなり農地だと言ってもそれは認められにくいと思います。

また、土地利用が駐車場になっているからといって当然宅地化されたと考えたとんでもないこともあります。よくあるのが、市街化調整区域内の駐車場です。このような土地は建物が建築できないため駐車場にしか利用できない可能性があります。

下図の例でいえば、宅地Aは建物が建っている、Bは以前農地で最近転用して駐車場にしている場合、固定資産税評価額はA Bともにほぼ同一単価なので、最低この評価額の借り入れができるだろうと思い金融機関に融資の申し込みにいったら、金融機関では宅地Bの価格はAの半額以下であったなんて例があります。金融機関の担保融資は、市場性を重視しますので、宅地Aは建築可能、Bは可能かどうかわからない場合、評価額を大きく下げることがあるからです。

市街化調整区域内農地は、宅地化に制限がありますので評価額が低いことは多いのが実情です。



参考：東京国税局ホームページ財産評価 <http://www.taxanswer.nta.go.jp/zaisan3.htm>

- ・ 登記要件、物置および擁壁工事

(1)登記要件

建物を登記する場合、登記法上の下記4要件(定着性、構築性、外気分断性、用途性)を要求されるほかに取引性(登記研究459号16項)も考慮されることがあります。実際、新築後相当期間経過し、ぼろぼろの状態の建物を登記しうる社会的必要性があるかどうかについては疑問でありますので、この取引性は納得できます。

- 1) 土地に定着した建造物であること（定着性）
- 2) 材料を使用して人工的に構築されたものであること（構築性）
- 3) 屋根及び周壁又はこれに類するものを有すること（外気分断性）
- 4) 屋根及び周壁等の外部構造によって区画された内部の空間には一定の用途に供することの可能な生活空間（人や貨物の滞留が可能な場所）が形成されていること（用途性）

未登記建物の内部仕上工事が未定の場合(床工事、内壁工事、天井工事、証明工事等)には登記できる状態(居宅)でないのが実務的運用のようです。実際、使用目的が工場、倉庫の場合に床、天井工事がなくても建物として取り扱うことはさしつかえないが、居宅の場合、単に風雨をしのぐ程度では足りず、少なくとも人が寝食しうるような状態にまで完成していることが必要とされています。

さらに旅館、料理店等にあつてはさらに、その目的とする営業の用に供されるに十分な構造に達していることが要するとされています。(不動産登記実務総覧(上)127項)

このような登記要件がどうして問題になってきた背景に、建物が登記しうる状態にあるかどうかは、そこまで多額の費用をかけてきた建物がだれのものかという点にあります。

建物の建築工事の請負人(工務店等)が注文者(施主)から請負代金を受けられない場合(ローン未返済等の自己破産等)に民事留置権のほかに商事留置権も主張するケース（注）が見られるので事態は複雑です。

（注）請負人は本来建物の建築を請け負ったのですから、その建物について民事留置権を主張するのは当然ですが、商事留置権は占有物と被担保債権との間に牽連性を要求されていないので敷地についても留置権がおよぶのかが問題となってきます。

参考文献：建物認定(改訂版) 財団法人民事法務協会

「建物の新築・増築・合体と所有権の帰属」 青山修著 新日本法規

(2)物置

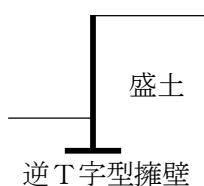
物置は不動産になるものと動産になるものとに分かれます。ホームセンターなどで販売している組立式の物置(注)が戸建住宅の敷地内に置かれていた場合、基礎が施されていると定着性が生じ登記可能と認定されてしまいます。こうした物置は通常、主たる建物の存在を前提として存在し、その効用を助けるためのものであり、主たる建物と切り離して独立の建物として取引されることはないため、独立の建物といえず、附属建物としてのみ登記することができるかとされています。

動産は移動できますので、据置型のものに建物認定されやすい傾向はありますが、有る程度の規模をもってくると組立や解体は専門業者でないと施工できない面があり、移動といっても簡単にはできないのが実情です。

(注)組立ハウスは通常、構造は鉄骨軸組、鉄骨木質等、屋根は断熱構造、外壁は鋼板類、内壁はビニールクロス貼等の仕様で、面積も6畳～30畳程度あり、居室としての機能を充分有していますが、基礎がブロック積みでは土地の定着の程度は弱いとみるべきでしょう。

(3)擁壁工事

擁壁工事の再調達原価の見積もりは簡易的にはm当たりいくらといったぐあいに査定することがあります。擁壁工事は2m以下と2m超(建築確認をえる必要あり)では費用・施工の程度が異なりますし、倒立型や逆T字型の擁壁には注意を要します。つまり、2mと4mの逆T字型の擁壁では価格が倍くらい違うことが多いからです。



こうした擁壁は通常、土地の構成部分となり土地と一体化します。擁壁自身も施工後相当期間経過すれば劣化し、やり直しが必要となってきますが、実際、逆T字型擁壁ともなりますと高さが7mにも達する場合もあり、大がかりな大工事となるのは必然的でコスト的に二の足を踏むケースが多くなります。実際、擁壁に亀裂などが入ると崩壊は意外と早く、長野県のように地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域が多い地域になれば擁壁の状況にも十分留意する必要があります。建物は立派だが、その背後にある擁壁に亀裂が入っていて、やり直し費用が高く処分できないような物件も見られます。

・工作物、機械評価

工場によく見られるのが、工作物や機械装置で、評価上、この価格を求めることがあります。

同じ融資を受けるにしても建物としてなのか、工作物かによって評価に差がでてくることがあります。これは、建物してあれば登記によって公示されるため、第三者による架空名義を防止する手段となったりしますが、登記上の登録免許税や所有権保存登記費用節約のため登記しないことが多いのが実情でしょう。

工作物は立体駐車場施設のようなものは別として比較的耐用年数が短いものが多く、これは遊休化なり、観察減価率に大きく反映してくるため建物に比べ市場価値なり経済的価値が小さくなりやすい傾向が見られます。実際、観察減価率が大きいいため、築年が新しいにもかかわらず価格が低くなることは多いです。

しかし、所有者や賃借権者にしてみれば、ほぼ同じ金額で造ったにもかかわらず事後価値が異なるのも納得のいかない話ではあります。

工作物評価の場合、例えば機械装置は再調達原価を査定し、経年減価を行い、次に観察減価をおこなって試算します。機械装置は備え付けられると取り外し不可能(精密装置)なものや備え付けに費用を要する場合(コンクリート基礎固め)をおこなう例があるなど多種多彩です。観察減価は機械装置の場合、特に遊休化の程度に留意して評価することになります。これはたとえ買ってから1年も満たない等の経過年数が短くても、形式が古いとか転売価値

が小さい等の理由から大幅な減価をおこなうことがありうるからです。

私の父は昔、製材および建設業を30年ほど経営し、後にきのこ工場を開設しました。今から5年ほど前に亡くなって廃業しましたが、当時まだフロンガス使用のきのこ機械類は多く、取り替えのための費用は莫大でした。使用禁止となった資材や製品のみならず、その製造する機械もまた遊休化や廃品の道をたどることは今も昔も変わりありません。これは機械を買った人にとって泣くに泣けないことでしょう。