

うっかりする遺産分割

1 固定資産名寄帳

私の父が亡くなって、遺産分割が終わり相続登記をする時、ふと、父と母と私の3人で30年ほど前に近くの市の奥山に行ったことを思い出しました。念のために、その市の名寄帳で父名義所有不動産があるか探してもらったら10筆ほど見つかり、山間の林地でもあり10筆併せても最低課税評価額に足りず課税がされていませんでした。当然のことながら一度も固定資産税は払ったことがありませんでしたし、母や私も通知がこないので存在すら忘れていました。

知人の司法書士の方に教えていただいたのですが、このようなことが遺産分割後に判明するとやっかいな面があります。遺産分割協議書に一行、「後に判明した財産があった場合、その財産はだれだれに帰属する」という文言が入っていればいいのですが、市販の分割協議書には入っていないものが多いのです。特に相続人同士が仲が悪いと、こんな価値のない山林でも後で判明すると、前にした分割協議書全体の無効を主張される可能性があります。田舎にいてこんな不動産は価値がないと思ってても都会の方は価値があると疑うことも多いので注意が必要です。

戦後農地解放はされましたが、山林解放はされていないため、地方の山林の所有者を見れば、それこそ何万㎡を有する人は珍しくありません。戦後、山林の入会権をめぐってよく裁判になっているのも立木に価値があったからでしょう。

通常、山間部の山林は所有していても固定資産税がかかりませんが、大地主になると所有面積の合計が課税額以上の評価額となりますので毎年結構な金額を支払わざるを得ないこととなります。使用しない、ただ持っている資産も収益が発生せず、転売ができないとつらいものがあります。

2 評価上の留意点

このような山間部の山林は、固定資産評価額でさえ㎡単価が5～10円程度なので、1000㎡あっても総額5000～10000円にしかならないので、わざわざ鑑定評価する必要もないでしょう。このような林地に植生している樹木は、運搬費や伐採費等を考慮するとほとんど価値のないのが実情です。ちなみに、山林によっては天然のマイタケが生えるので価値があると言われる方もいらっしゃいますが。

ほかに、山間部山林で昔よくあった事例を紹介します。それは幽霊山とか担保山とか呼ばれる山があります。これを以下の図で説明します。

1番の山林がありまして、登記簿面積は1000㎡ですが、実際に測量した実測面積は500㎡とします。1番の土地を分筆して1番1と1番2にした場合、1番1は登記上500㎡、1番2も500㎡となります。ところが、1番1は実測面積0㎡ですが登記簿上500㎡と表示されてしまいます。これは分筆の時、1番2は実際に測量した数値となりますが、1番1は登記簿上測量する必要がないため1000㎡-500㎡の残りの数値とならざるを得ません。

本来、分筆する前の1番の土地を事前に測量し、登記簿上の面積を1000㎡から500

m²に地積更正登記(隣接地の承諾不要)をすれば、登記簿と実測面積が一致して問題は生じませんし、1番1と1番2に分筆する必要もありません。しかし、固定資産税がかかっていない山林の土地面積を好んで小さくする地主はいません。分筆して1番1を買った人や担保設定した金融機関は悲劇で昭和40年代の列島改造論や昭和後期のバブル期にはよくありました。

最近では、公簿と実測があまりに違う数値の場合、1番の土地を地積更正登記をし、公簿上の面積を500m²に修正せざるを得ない状況が多いかと思えます。

現在においても1番の土地に担保設定した後、国による国土調査による測量結果、1番の面積が500m²に変更されますと、1000m²を前提に担保設定しているわけですので評価が大きく下がり困った事態にも発展しかねません。

