

だれでもわかる

ストーリー
で学ぶ

地主のための

相続対策と

不動産評価

不動産鑑定士 三原一洋

行政書士 大野徳明

税務監修 山田恵美子



はじめに

私の原点

「こんなばかなことがあるのか」2004年厳冬、東京・八王子の郊外。

「財務省管理地」立て看板とロープで囲まれた2,000平米の土地を前に、私は立ち尽くしました。そこは、重すぎる相続税が払えなかった地主が、だれにも相談できず国に言われるまま、物納した土地でした。吹きつける風に揺れる雑草を見て、先祖代々の財産を取られた地主の悲痛な叫びが聞こえてくるようでした。「自分がアドバイスできていれば、土地を奪われずに済んだはず」と拳を握りしめました。

これが、私が不動産鑑定士として、地主の相続に携わることになった原点です。

不動産鑑定士 三原 一洋

本書について

相続をテーマにした解説書は書店にたくさん並んでいます。その多くは税務面（相続税）が中心の内容です。しかし、地主の方の相続では、遺産のうち不動産の占める割合が多いため、不動産が問題解決の決め手になることが少なくありません。

ここでは、税務面だけでなく、民法の相続編、借地借家法等の不動産関連法、不動産評価、名義変更などの多様な知識が深く関係してきます。それぞれの専門領域は深く、税務は税理士、法律や名義変更のことは弁護士や司法書士、不動産売買・賃貸なら不動産業者、測量は土地家屋調査士、土地評価については不動産鑑定士など、各分野につき多くの専門家が存在します。それぞれの専門性の高い分野を「縦割り」とするならば、相続問題の解決においては、これを「横割り」できる存在、すなわち、これらの専門家等をまとめる『相続の専門家』が必要となってきます。

これまで、そのような視点を持った専門家が少なかったため、各専門分野を縦横にわたって解説し、その具体的な解決策を示した書籍はありませんでした。

本書は、そうしたニーズに応えるために企画しました。主に相続でお悩みの地主の方に読んでもらうことを前提にしています。不動産をめぐる相続問題といっても、具体的にはどのようなものかは実際に直面してみないと解らないものです。そこで、実話に基づく3つの物語を用意しました。そして、その物語を題材にして、関連するテーマについて解説しています。いわば、相続について具体的なイメージをもってから、解説に臨んでいただくという趣旨です。

第1章から第3章は、物語編と解説編で構成されています。そして、第4章では、物語は用意されていませんが、それまでで取り上げることのできなかったテーマについて解説を加えています。

とりあえず、地主の方の相続問題にはどういったケースがあるのか、その概要を知りたい方は、物語だけお読みいただき、あとは読み飛ばして下さってもけっこうです。この物語は、フィクションではありますが、実際の事例を取材したりアリティあるものとなっています。専門的な知識がなくとも大丈夫です。普通の小説を楽しむようなつもりで読んでください。そして、相続問題への関心を高めていただいてから解説へと読み進めることによって、その理解が一層進むことでしょう。また、目次をご覧いただき、興味があるテーマについてだけ目を通していただいてもかまいません。読み方は自由です。

このように本書は、専門家向けのものではありません。わかりやすさを重視したものですので、理論的な点ではやや厳密さを欠く表現もあろうかと思えます。専門知識がある方からすれば、ややもの足りない部分もあるかもしれません。しかし、本書によって、不動産をめぐる相続には、どのような問題点があるのか、どのような解決策があるのか、その概要を理解することができるでしょう。

しかし、生兵法は怪我の基ともいいます。相続対策を本格的に取り組みたい方は、実際の手法を活用する前に必ず各専門家のアドバイスを仰ぐようにして下さい。本書に目を通していれば、自分にとって何が問題なのかが解かってきます。どのように相談すればよいかも見えてくるはずです。そして、受けたアドバイスの内容もより良く理解できるでしょう。

本書を手にとっていただいた方にとって、不動産に関する相続問題の解決に少しでもお役に立つならば、著者としてこれに過ぎる喜びはありません。

不動産鑑定士 三原 一洋
行政書士 大野 徳明

目次

はじめに

本書について

第 1 章 相続に関する基礎知識.....	1
Ⅰ 物語編 思い出の樹.....	2
Ⅱ 解説編	
1. 総説.....	22
2. 法定相続人と法定相続分.....	22
3. 遺言.....	28
4. 遺産分割協議.....	33
5. 共同相続.....	35
6. 調停と審判.....	43
7. 相続税についての基本.....	44
第 2 章 相続税の基本知識と不動産評価.....	51
Ⅰ 物語編 相続税の不安.....	52
Ⅱ 解説編その 1～相続税の基本知識	
1. 相続税の基本.....	67
2. 相続税の計算の仕方.....	68
3. 相続税の納税方法と期限後申告・修正申告・更正の請求.....	72
Ⅲ 解説編その 2～不動産の財産評価について.....	75
1. 遺産の評価.....	75
2. 相続税法の時価評価の原則.....	76
4. 財産評価基本通達の制度趣旨.....	77
5. 相続税評価の特徴.....	78
6. 広大地評価～相続税に影響する評価減の特例その 1.....	81
7. 地積規模の大きな宅地の評価	
～相続税に影響する評価減の特例その 2.....	83

8. 小規模宅地等の減額の特例	
～相続税に影響する評価減の特例その3	90
9. 相続税申告時の鑑定評価の活用	91

第3章 借地権の取引..... 69

I 物語編 借地の整理と土地の有効活用	98
II 解説編	
1. 生前の相続税対策と進め方	129
2. 生前贈与と贈与税.....	131
3. 相続税の計算の仕組みを活用した生前対策.....	135
4. 不動産を活用した生前対策.....	142
5. 不動産を活用した生前対策～借地整理	149
6. 土地売却にかかる税金	153
7. 生前の不動産対策は誰に相談したらよいのか?	156

第4章 もう一步先の相続法と不動産評価..... 161

I 法律編	
1. 相続の対象	162
2. 相続人に関する諸問題	166
3. 遺言に関する諸問題.....	170
4. 具体的相続分	175
5. 相続と登記	179
6. 遺留分.....	182
II 鑑定評価と税務編	
1. 鑑定評価と税務リスクについて.....	187
2. 路線価・倍率地域の調べ方	191

コラム 相続分皆無証明書	34
コラム 共有関係の応用編「共有地の等価交換」編.....	39
コラム 法定相続情報証明制度	49
コラム「広大地評価と不動産鑑定士」編	81

コラム 「家なき子」による課税逃れの失敗例 「小規模宅地の特例」編	91
コラム 不動産鑑定士によって 鑑定評価額が異なることがあるの?	95
コラム タワマン節税.....	147
コラム 相続土地を譲渡した場合の相続税の取得費用加算の特例..	155
コラム 相続に強い税理士とは?	159
コラム 解りやすく相続人が納得できる遺言を	174
コラム 「鑑定評価」と不動産業者による「査定」との違い.....	186
コラム 不動産鑑定士の資格者数.....	197
索引.....	199

第 1 章

相続に関する基本知識

本章では、相続した土地をめぐる姉弟の対立を描く物語を参考に、相続に関するごく基本的な事項と、相続税の初歩について説明しています。不動産をめぐる相続の全体像を把握できます。



第 1 章

相続に関する 基本知識

I 物語編 思い出の樹

プロローグ

「どうして解ってくれないんだ、姉さんは・・・」

風呂上がり飯野直紀は、ビールの入ったグラスを片手に、リビングのテーブルに肘を突いて呟いた。数日前に姉の飯野早紀と会って以来、頻繁にこの言葉を口にしている。

「お姉さんともう一度、話し合ってみたら？」

ビールの肴にと、焼いた油揚げを持ってキッチンから出てきた妻の洋子が言った。「聴いているわよ、亡くなったお義母さんからも。あなたとお姉さんは子供の頃からとても仲が良かったって。若い頃は、私の前でも、お姉さんの自慢なんかしちゃって。私なんか、ちょっと妬けてくるくらい」

「そんなことあったか」直紀は苦笑いした。

「でもなあ…。姉さんは思い出にばかりこだわっているんだよ。きっと」

母の死

2ヶ月前、直紀の母・知加子が亡くなった。享年70才。

知加子は若い頃から身体が弱かったという。深刻なものではないようだったが、先天性の心疾患を抱えていた。そんな母の身体のことを父・直孝から聞かされたのは、直紀が就職した後のことであった。

7年前、父・直孝は癌で、母をおいて逝ってしまった。体調を崩し入院した後、1ヶ月ほどで亡くなった。急死といってもよかった。母は気丈に振る舞っていたが、その寂しさは筆舌に尽くしがたいものであったろう。そんな母の寂しさを少しでも紛らわそうと、直紀は、父の死後は頻繁に実家に行くようにしていた。

しかし、その母も一昨年に体調を崩し、1年ほど寝たり起きたりの日々を自宅でおくるようになり昨年入院、2ヶ月前に息を引き取った。

姉・早紀

母は、画家である姉・早紀と同居していた。同居といっても約450平米の土地に2軒の家があり、母はその母屋に、早紀は別棟で暮らしていた。

早紀は、美大を卒業後、高校の美術講師に就職したが、作品の制作を続け、30代の半ば頃から連続して展覧会で入選したのをきっかけに教師を辞め、画家として一本立ちして、今では別棟を自宅兼アトリエとして使っている。テレビからも取材を受けることもあるなど、なかなかの売れっ子だった。

早紀の住むその別棟は、もともと早紀の夫が、義父、つまり早紀の父・直孝から土地を借り、自分の資金で夫婦の新局として建てたものだ。しかし、2人は父が亡くなる前年に離婚してしまった。家の所有権は、離婚時の財産分与として姉が譲り受け、早紀の夫が出て行った。

端からみるかぎり、特に仲が悪いようには見えなかったが、夫の転職話がきっかけとなって2人は別れたようだ。もっとも、2人の間に特に大きな感情的な争いはなかったと聴いている。ある日、突然「離婚することにしました」と早紀から告げられ、家族は驚いたものだ。2人の間に子供が1人いて、親権は姉が持つことになったが、今では子供は分かれた夫と暮らしていた。だが、その子は、両親が離婚した後も、頻繁に早紀のもとを訪れていた。

無論、直紀は、早紀に離婚した訳を訊ねたことがあったが、姉は何も語らなかったため、それ以上追及することはなかった。父も母も同じだったという。直紀としては、夫は、画家として成功を収めつつある姉のために、制作に専念するための環境を与えようと家を出たのかもしれないのではないかと、思ったりもしている。

父の死

早紀が離婚した際、直孝は早紀の家が建っている土地を分筆し、早紀に譲った。生前贈与である。

その時、父・直孝は、家族を前に言った。

「早紀は、これから画家として一本立ちしなければならない。だから、あの土地は早紀にやる。ある意味で分家してもらおうという覚悟をもって仕事に励んで欲しい。もし俺が死んだ後は、いわば跡取りともいべき直紀がしっかりと家族をまとめ、これらの土地は皆で平等に分けるんだ」

結局、これが直孝の遺言のようなものになってしまった。入院後、容態の悪化が早かったため、直孝は無論、家族も皆、遺言のことを考える余裕などなかったからだ。

直孝の死後、母・知加子の提案で親子3人は遺産分割協議書を交わした。亡父・直孝の所有していた土地、今山50番(450㎡)のうち早紀の家が建つ120㎡は既に早紀に譲られ、今山50番2となっていた。すなわち、今山50番(450㎡)は、50番1(330㎡)と50番2(120㎡)に分筆されていた。遺産分割協議書の内容は、そのうちの亡父・直孝名義の50番1について、母が3分の2、直紀が3分の1を共同相続するというのが主な内容であった。

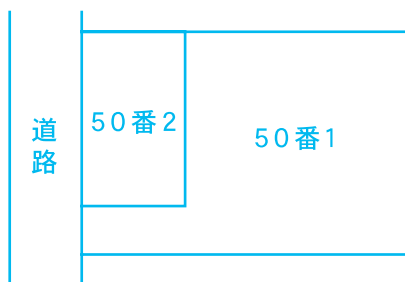
母が亡くなった後に、母の持分を直紀と早紀で2分の1ずつ分ければ、元の土地(50番:450㎡)をほぼ半々で分けることになる。知加子は決して健康とはいえない自分の身体を承知していたはずである。直紀にしてみれば、母は決して長くないであろう自分の先行きを考え、万が一にでも姉弟で相続争いをしないように考えたのだろうと思わざるを得ない。

しかし、その母の死後、姉と弟は、遺産の分割を巡って対立してしまったのである。

少し困った相談相手

「私たちが相続した土地がこれで、こちらが父の亡くなった時に、母と私、そして弟の直紀が交わした遺産分割協議書、そして、これが登記簿です」

飯野早紀は、付き合いのある画商から紹介された司法書士・酒井忠男の事務所を訪れていた。応接室のテーブルに今山50番の1と50番の2と記された図面と、遺産分割協議書、そして登記事項証明書を出し、説明を始めた。



「ここが私のアトリエがある土地です」と50番2と区画された場所を指さした。

「ふむ。そちらはあなたの所有名義ですね」差し出された登記事項証明書、いわゆる登記簿謄本と見比べながら、司法書士の酒井は、早紀の指先の図面を見つめた。

「はい。そして、こちらが母の住んでいた建物です」と言いながら、早紀が顔を上げた。

(きれいな人だな) 早紀は既に40才を過ぎていたが、酒井に限らず、多く人にそう思わせる調った顔立ちをしていた。

「で、そちらの、弟さんと亡くなったお母様の共有名義になっている50番1を、相続を登記原因として、あなたと弟さんの共有名義にすればよろしいのですね」

「いえ、違います。できれば、全部、私の名義に登記したいのです」

酒井の顔色が少し変わった。相続についての相談だと聴いていたので、相続登記の依頼だと思っていたのだ。

「共同相続人の弟さんとは、どのような協議をなさったのですか」

「弟は、この土地を全部売れ、というのです。そして、代金を2人で分けようと。不動産会社に査定してもらったところ、私のアトリエが建つ土地と、亡くなった母の家が建つ土地と一緒に売却すれば3億円くらいになるというのです。そして、それを半分ずつしようと。でも、私はこの土地は売りたくありません。私の家が建つ土地は勿論のこと、母から相続するこちらの土地も売りたくはありません」

「う〜む」酒井は腕組をして考え込まざるを得なかった。(こりゃ困った相談を持ち込まれたものだ。美人を前に鼻の下を延ばしているわけにはいかんぞ)

司法書士の酒井としては、不動産登記手続きを代理することによって手数料をもらってこそ、であるが、登記手続きをする前段階での不動産の取引や相続についての相談にも応じている。その内容によっては、登記手続きとは別にコンサル料をもらうこともある。しかし、ここまで真っ向から意見が対立している共同相続人間の争いをまとめるのは容易ではなく、訴訟に発展することも珍しくない。そうなれば、弁護士の出番である。中には、訴訟の前段階ともいべき調停にも対応する司法書士もいるが、酒井その経験はなかった。

「そこまで、はっきりと弟さんと意見が食い違っているのなら、間に弁護士を入れて話し合いをなされたいかがですか。ご紹介いたしますよ、相続に強い先生を」
「ええ。ですが、弁護士の先生というのは裁判の代理人をなされるのが本職ですよ。私、裁判はちょっと…。特に弟と裁判なんて絶対にしたくありません。ですから、あまり弁護士の先生には…」

「いや、いきなり裁判というか、訴えとか訴えられるという話ではなく、調停といって、裁判所に間に入ってもらって話し合いをするという、もっと穏便な手続きもありますか？」

「そうですね…」ちょっと考えてから、早紀は続けた。「でも、やっぱり、そーい

うのではなく、直紀を説得したいんです。あ、弟は直紀といいます」

「はあ」酒井は、どことなく気のない返事をした。

早紀は、そんな酒井の顔をちらりとみて、自分の話の持って行き方が上手くないのだろうと感じた。弟を説得するならば、自分がすればいいのだから。少し間を置いて、早紀は話しを続けた。

「弟の直紀とは子供の頃から仲の良い姉弟でしたし、この歳になっても、仲は良かったと思います。でも、先日、この土地をどうするか直紀と話し合ったとき、弟はいつになく強い口調だったんです。私名義の土地を含めて父の所有していた土地は、2人で半分ずつ相続するはずだから、私の土地も含めて土地を全部売却して代金を分けようというのです。私が売りたいくないと言うと、直紀は「思い出もいいけど、もう少し現実を見ろ」だとか、「合理的に考えたら売却するのが一番だ」って」

酒井は、話しを聴きながら、相変わらず渋い顔をしている。

「そのうえ、直紀は、「姉さん、母さんの預金通帳を持ってるんだろ、独り占めする気？」なんて言うもので、さすがに私も腹が立って、大声で「そんなわけないでしょ！」と言い返して、その後は、あからさまに喧嘩腰の話し合いになってしまいました」

話し合い

「預金通帳？ ああ、預金者が亡くなると預金の払い戻しが止められますね」

酒井が頃合いとみて、口を挟んだ。

「はい。ですから、私が勝手におろせるはずがないのに」

「銀行によって手続きも少々違ってきますけど、基本的に相続人全員の同意がないとおろせなくなりますからね」

「あんな風にお金にこだわるような子じゃなかったのに…」早紀の言葉は少し穏やかなものとなってきた。

「弟さんにも何か事情があるのかもしれませんがね。とにかく、弟さんの事情を聴くにしても、土地をどう分けるか決めるのはもとより、預金を引き出せるようになるという意味でも、もう一度話し合ってみないことには」

酒井の頭には「遺産分割協議」という言葉が浮かんだが、その言葉は使わなかった。母の遺産をどう分けるか話し合うこと、それはすなわち「遺産分割協議」なのだが、もともと仲の良い姉弟のようなので、ここはそういった法律上の言葉よりはと、酒

井は取えて「話し合い」という言い方を選んだ。

「はい。もう一度話し合いをしなければいけないとは解っているのですが…。昔は、こんな風に姉弟げんかになったら父や母が仲裁してくれたものでした。でも、その父も母もいません。だからといって弁護士を間に立てるというのも、あからさまに相続争いをしているようで気が進まないのです」

相続で親族間が争うのは、そうしたものだ。それまでは兄弟げんかを仲裁してくれたはずの父や母がいなくなったことから、兄弟間でのちょっとした諍いがこじれてしまうのだ。

「弁護士じゃなく、司法書士なら、それほどカドが立たない？」

「あのう、そういうのって失礼にあたるのでしょうか？」早紀は少し恐縮したような顔で問い返した。

「いえいえ、そんな。なるほど、と思います。主な相続財産が土地であれば、相続登記のために司法書士に相談するのは当然ですし、司法書士なら裁判が前提というわけではありませんから、いきなり弁護士というよりも、カドが立たないといえ、たしかにそのとおりだと思います」

「そこで、お世話になっている画商の本多さんにご相談したら、相続と不動産のことならと、酒井先生をご紹介いただいたのです」

酒井としても痛いところを突かれた。最寄りの駅に酒井司法書士事務所の広告看板を出しているが、そこにはしっかりと「相続と不動産のことなら、当事務所へ」と書いてある。画商をしている旧友の本多が、それをそのまま伝えたのだろう。あれは、あくまでも相続や不動産取引に絡む＜登記手続き＞については当事務所に、というのが本音である。真っ向対立している相続に絡む交渉に直接関わるというのは、それとは別だ。だが、今更ここで、そんな逃げ口上みたいなことは言う気には



なれなかった。

「では、とりあえず、私が飯野様の仰るところを、私から弟さんに伝えてみましょう。そして、もう一度お二人でお話しできるような方向へもっていくということで、いかがでしょうか」

「そうしていただければ、お願いします」

「でしたら、まずは、私の方から弟さんに連絡をとってみます。その上で、改めて弟さんと直接話し合っていていただいて、話しがまとまれば、それに越したことはありませんし、いよいよ話しがまとまりそうもないのであれば、弁護士の先生をご紹介します」

「そういたします」

「では、ご事情をもう少しお聴かせ下さい」

早紀の言い分

早紀は画家として相応に高名らしい。これは、旧友の画商・本多から聴いた話である。

相続した土地を手放したくないという彼女の言い分は、こうだ。今住んでいる家、つまり使い慣れたアトリエを離れたくないという。絵画のことにについて全く何も知らぬ酒井でも、使い慣れた仕事を離れたくないという気持ちは理解できる。画家というクリエイティブな仕事であれば尚更ではなかろうか。

しかし、より重要な問題は、もう1つの方だった。母屋のある50番1の東側に立っている大きな樹を、どうしても手放したくないというのだ。早紀によれば、祖父もかなり有名な画家だったようだ。早紀が幼い頃、祖父がその樹の絵をよく描いていたという。今でも、その樹の下で戯れる幼い早紀と弟の直紀を描いた祖父の絵が、早紀のアトリエには飾られているらしい。

その上、早紀の幼なじみで、有名なアニメーション映画の監督がおり、彼がつくったアニメ映画に出てくる魔法の大樹のモデルが、その樹なのだという。ファンが、聖地巡礼と称して何人もその樹を見学を訪れるらしい。

早紀が帰った後、酒井は、土地の図面を睨んでいた。

酒井にしてみれば、土地はできるだけ分割せずまとめて売却するに超したことはない。職業的に不動産に関わる者として常識である。その方が、より大きな建物を建てることのできるため、高く売れるのだ。だから、彼女の弟が言うように、アト

リエの建つ土地と一緒に、母親から相続した土地を売却する方が経済的には合理的である。相続人の手にはより多くの現金が残るからだ。相続税を支払わねばならないことを考えれば、現金に換えた方が良いともいえるだろう。とはいえ、早紀の言い分も分からぬでもない。

(弟さんの言う事はもっともだが、お姉さんが売りたいというのだから仕方ない。うまく土地を分割して、弟さんは自分が相続した土地を売却する他はないだろう。だとすれば、どう分けるかだが、それは俺の仕事の範疇はんちゆうではなく、不動産鑑定士や土地家屋調査士の仕事だな)

酒井は、早紀の弟・飯野直紀に、メールでアポイントを取ることにした。現時点では、まだ仕事になるかどうか分からない案件であるから、それほど時間を割けない。そこで、できれば事務所にご来訪願いたい旨も付け加えた。

同時に、これまで何度か一緒に仕事をした不動産鑑定士の黒田宛にもメールを送信しておいた。こういった案件について、そちらに仕事を紹介するかもしれないということを予め知らせておくためだ。

分筆

「ん、司法書士？」会社の事務所でメールを開いた直紀は、思わず声を出してしまった。幸い周囲には誰もおらず、聴かれた様子はない。

直紀は、中堅出版社に勤めていた。サブカルチャーを中心とした書籍や雑誌を出版する会社で、直紀は、その第2コミック部という部署の部長を勤めていた。部下は10名ほどいた。

(司法書士？姉さんは相続登記をもう頼んだのか？この前に会ったときはそんなこと何も言ってなかったが) 怪訝そうな表情を浮かべながら、メールを読み進めていった。(姉さんの依頼を承けて、相続した土地について相談したい…か。明後日が校了だから、明後日の夕方なら大丈夫だな) 直紀はその旨、すぐに返信をした。(この前は久しぶりの姉弟げんかだったな。でも、仲裁してくれる父さんと母さんはもういないからな…) 直紀は、他人が自分たち姉弟の間に入るという現実に、一抹の寂しさを感じざるを得なかった。

* * *

2日後の夕方17時、直紀は酒井の事務所を訪ねた。

「はじめまして」応接室で2人は名刺を交換して挨拶を交わし、ソファに腰を下

ろした。「で、姉は何を？」直紀が話を切り出した。

「まあ、そう話を急がずに」と言いながら、酒井は問題の土地の図面をテーブルの上に広げてから言った。

「今回、お母様から相続された土地だけでなく、こちらのお姉さんの土地も一緒に売却して、代金を2人で分けようと提案されたそうですね？」

「そうです」

「それに対して、お姉さんが反対された」と

「ええ。それで、ちょっと喧嘩じみた言い合いになってしまって」そう言いながら、直紀は苦笑いしたような表情を浮かべた。そして、少し身体を動かし、座り直してから続けた。

「子供の頃から、割と仲の良い姉弟で、優しい姉でした。ですから、ああもキツパリと私の提案を拒否したのが、私にとって思いがけなくて」

酒井は真剣な顔つきで話を聴いていた。

「もう少し、なんというんですか、こちらの事情も聴いて欲しかったというか…」

「ん？一括売却をご提案されたのには、何か事情があたりなんですか？」

「いや、そういうわけではなく…合理的だと、あくまでも一括売却が一番合理的だと思ったからです」

直紀の返事から、現金が必要な事情が何かあることがありありと伺えた。しかし、現金が必要な事情なんて様々である。場合によっては言いたくないこともあるだろう。酒井は構わず、話を続けた。

「たしかに仰るとおりです。道路側にお姉さんの土地がありますからね。お姉さんの土地と一緒に売却した方が高く売れるのは間違いありません。でも、現にお姉さんが住んでいる家を、というか土地も売却しようというのは、お姉さんにしてみれば抵抗があるのは当然のことですし、今回相続なさった土地も基本的にはお姉さんと貴方の共有になっているのですから、お姉さんの意向を…」

「分かっています、それは」直紀は、酒井の話を遮った。

「そこで、ですね」酒井は、遮られたのを幸い、話題を変えた。

「お訊ねしたいのですが、お姉さんが土地の売却に反対する理由をお聞きになりましたか？」

「特には。その上、姉が今住んでいる土地を売りにたくないのとは分らないでもありません。でも、母から相続した方も売りにたくないというのです。ちょっとそれは

無茶が過ぎるような気もして、私もつい、姉に対して強い口調になってしまった、
というのがあります。で、姉は、何か言っていましたか。売りたくないわけについて」

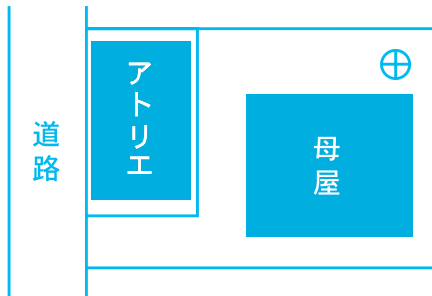
「はい、仰ってました。これです」酒井は、土地の図面上にある丸印、早紀が書き込んだ丸、例の樹を指した。

「ああ、それですか」

「早紀様の家には、お祖父様の描かれた、その樹の前で遊ぶご姉弟の絵があるとか」

「はい…。そうか、この樹のことだったのか」直紀は、納得したように微かにうなずきながら続けた。

「実を言うと、母屋のことかと思ってました。私たちが暮らしてきた家ですから。土地を売ってしまえば、当然、人手に渡ることになるし、おそらくは取り壊されるでしょうから。そうですか。この樹ですか」



「ええ。そう仰ってました」

「母屋のことは？」

「特に何も」

「そうですか」直紀は、少し考え込んだようになった。真剣な目つきで図面を見つめている。

「あのお、母屋ではなく、その樹を姉に渡すような形で、この土地、50番1の方を遺産分割協議書のとおり分割することはできないのでしょうか」

「できます」酒井は、ホッと答えた。

直紀は土地を売りたい、つまり現金が欲しい。姉の早紀はアトリエとこの樹を手放したくない。だったら土地を分筆すればよいのだ。そして、直紀の所有となった土地をどのように処分するかは、直紀の自由である。酒井も、その解決が最も妥当なところだということは分かっていたのだが、直接の依頼人である早紀が、できれ

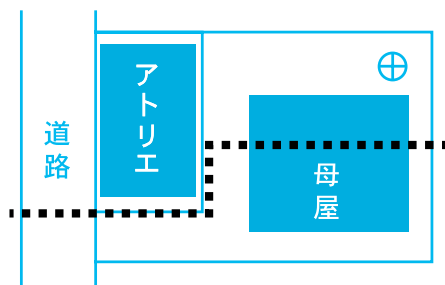
ば全て自分の名義にしたいと言っていた以上、酒井の方から分筆を薦めるのも気が引けたのだ。もっとも、直紀が母親から相続した共有持分を早紀が買い取るとすればそれなりの現金が必要になるはずだ。彼女にどの程度の収入があるのかは分からないが、相続税のことを考えると、それは少々難しいのではないかと考えていた。

「私が不動産屋に査定と頼んだところ、50番1と、姉の50番2と一緒に売却するのであれば、概ね2億8000万円程度で売れるようです。50番1の母の持分を法定相続分で相続するとすれば、50番1と50番2を合わせた土地のほぼ2分の1が私の分となるわけですが、分割した後の半分を売っても、2億8000万円の半分、つまり、1億4000万円というわけにはいかないのでしょうか？」

「ええ。正確なことは、私にはなんとも言えませんが、1億4000万円というわけにはいかないでしょう。分筆の仕方にもよるでしょうが、1億1000万円程度…場合によってはそれを下回るかもしれません」酒井は答えた。

「母屋を手放したくないというのであれば、土地の分割はなかなか難しいでしょうが、この樹だけであれば、こんな感じにすれば、分けられますよね。」

直紀は、鉛筆で図面に線を引いた。



「可能です。無論、お姉様との話し合いが調べば、というのが前提ですが。それと、分筆後の土地の価格は、鑑定してもらった方が良いでしょう。2分の1といっても、それは価格での2分の1ですから」

「ああ、そうですね」

腕組をして考え込んでいる直紀を見ながら、酒井は思った。（この人は、それなりに調べているな。その上で話し合ったのに、姉から無茶なことを言われたものだから、腹を立ててしまったのだろう）

「あのお、不動産鑑定士の方をご紹介いただけないでしょうか」

「できます」そう言いながら、酒井は自分の名刺入れから1枚を抜き出し、それを直紀の前に差し出した。直紀は、名刺に書かれている連絡先を自分の手帳にメモした。

「ありがとうございます。これで姉と話し合いできそうです」直紀は、訪れたときと違って、にこやかな顔になっていた。

「そうですか。私の方から、不動産鑑定士には概略を連絡しておきます。その方が、お会いしたときにスムーズに話しが進むでしょう」

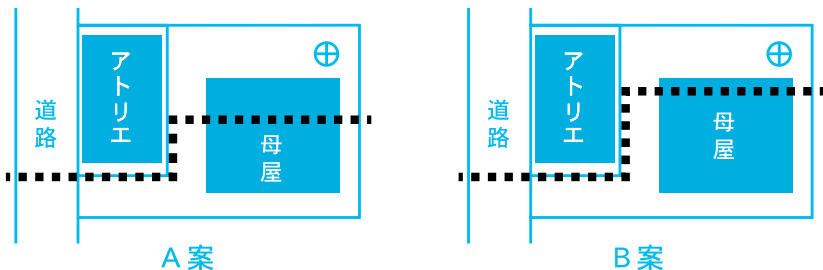
「お願いします」直紀は手帳をカバンにしまいながら言った。

酒井はホッとした。(あとは不動産鑑定士の黒田にまかせよう。話し合いがまとまれば、登記の依頼はうちにくるだろう) まずは、自分の使命は果たしたというところだ。

* * *

それから10日後。直紀は、都心にある、酒井から紹介された不動産鑑定士・黒田の事務所を訪れていた。ここに来るのは、これで2度目である。

「どうでしょうか。ご希望に沿って、2案作りしました。こちらA案とあるのが、50番1について価格を考慮せずに面積として3分の2と3分の1に分ける分筆案、そして、B案は、50番1と50番2と一緒に売却した代金を想定して、その2分の1を飯野様が得られることを前提とした分筆案です。お姉さまの土地は道路に広く接しているため価格は高くなりますので、B案では、A案に比べて、お姉様の相続する土地の面積が少なくなっています」



黒田は、数枚の紙をクリップで綴じたものを2つ、テーブルの上に置いた。

「ああ、こんな感じですか。A案もB案も、図面をパッと見ただけでは、あまり差がないようにもみえますね」

「図面だとそういう印象を抱かれるかもしれませんが、実際に現地に立ってみる

と、かなり違いが感じられると思いますよ。ただ、実際に分筆するには、きちんと測量しなければなりません。無論、測量には費用がかかります」

「わかります」

「それとですね。こちらをお願いします」黒田は「見積書」と題された書類を差し出した。

「鑑定料は、路線価をベースに算出させていただいてます。そして、分筆に関する契約に関する書類の作成、その他に公法上の規制に関する問題の有無に関する検証などについてのコンサルティング料を含んでいます。あと、土地の測量等については私の方から土地家屋調査士を手配させていただきますが、その見積もりはこちらです」黒田は、見積書の内容について簡単に説明した。

「分かりました」

(400平米を超える土地が相手だと、それ相応の価格になるもんなんだな)直紀にしてみれば、現在住んでいるマンションを購入した時以来の不動産取引である。土地そのものの価格に直接接するのは初めてだった。改めて不動産の価値というものを肌で感じていた。

相続税と一物四価

「あの、ところで、この土地を相続されるとなると、基礎控除額を超えるのは間違いありませんから、相続税についてのご準備は？」黒田が訊ねた。

直紀は、少し困ったような顔をしながら答えた。

「父の相続の時も、土地については、今回と同じこの土地の3分の1を相続して、父の預金で問題なく支払えましたので、今回も大丈夫じゃないかと」

直紀は、「預金」という言葉が口を出た途端、早紀にむかって「独り占めにする気か」と言ってしまったことを思い出し、胸がチクリと痛んだ。

「あの、差し出がましいことを言うようですが、お父様の相続の時よりもお母様の相続の場合、相続される現預金は少ないと思われますので、注意された方がよろしいかと」

直紀が土地の売却を前提としているということは、彼が現金を必要としているのだろうということは容易に想像できる。相続税は現金での一括納付が原則であるから、黒田としては、相続税についても注意を促しておきたかった。

「良い税理士さんをご紹介いただけると、ありがたいのですが」少し考えてから、

直紀が言った。

「ご紹介できます。私も、相続税が安くなるよう協力できますし」

「そうですね。ありがたいです。是非、お願いします。」

「わかりました」

「それにしても、土地は売ろうと思うと高く評価してもらいたいし、課税評価としては低く評価してもらいたいとは、勝手なものですね」直紀は苦笑いした。

「土地は、一物四価といいますから」

「一物四価？」

「土地には、実勢価格、公示地価、固定資産税評価額、相続税路線価と、4つの価格があるんですよ。実際に売るときの価格が実勢価格で、相続税の課税評価が相続税路線価です」

「なんだ、もともと土地は4つも価格があるんですね」

「だから、不動産鑑定士なんて仕事もあるんですよ」

「なるほど」直紀は、つくづく土地の価値というもの不思議なものだと思った。

姉弟

アトリエでキャンパスに向かって絵筆を走らせていた早紀の携帯電話が鳴った。直紀からだ。

「遅くなったけど、例の件、土地について話し合いたいんだけど」早紀が電話にでると、直紀は名乗りもせずに用件を切り出した。

「いいわよ。いつにする？」

早紀が、司法書士の酒井から直紀が改めて話し合う気になった旨の連絡を受けてから、既に2週間以上過ぎていた。早紀としては「やっと」という思いが強い。

翌日の土曜日に、直紀がここに来る事になった。

* * *

(もうそろそろ直紀が来る時間かな) 早紀は、庭に出て、例の樹、早紀が密かに思い出の樹と名付けた樹を眺めていた。

(この辺りにイーゼルを立てて、お祖父様は絵を描いていたっけ) 自分の家に飾られている祖父の絵を思い浮かべた。

まだ小学校に入る前の直紀が樹に登ろうと幹にしがみついた。しがみついて、ジリジリとよじ登っていく。「危ない、危ない」と声を出す少女。しかし、小さな直

紀の手が届く範囲には枝なんか無い。しがみついて、僅かずつ手や足を上に持って
いっているだけでは、いくらも登れはしない。足が地面から離れているのは30セ
ンチほどに過ぎなかった。

祖父も「こらこら、危ないぞ」と声をかけてはいるが、にこやかな顔だった。す
ぐに手足が疲れてきたのか、小さな直紀は樹から落ちた。落ちたといっても、30セ
ンチもないような高さからである。よろよろとして、尻餅をついた小さな直紀は「あ
〜あ」と声を上げた。



早紀の顔はほころんでいた。

ふと、自宅の玄関付近で人の気配が感じられた。目を向けると、玄関の前には直
紀がいた。直紀も人の気配を感じたのか、庭にいる早紀の方へ目を向けた。二人の
視線があった。

「ああ、姉さん、そこに居たのか」言いながら、直紀は、早紀のいる方へ歩いてきた。
自然と直紀の眼も思い出の樹に向けられた。早紀の家に飾られている祖父の絵を思
い浮かべ、思わず顔がほころんだ。

「姉さん。この前はごめん。姉さんの土地まで売ろうなんて、なんか勝手なこと言っ
ちゃって」

ここまで来る間、直紀はこの言葉を言わなければいけないと思いながら、歩いて
いた。あまりに自然に口に出たことに、自分でも驚いた。

「わたしこそ。全部欲しいなんて、無茶な事を言っちゃって。いくら何でも、よね」
早紀は苦笑した。

「ねえ。直紀、ここに帰って来ない？」

「え」姉の突然の申し出に、直紀は少し驚いた。

「あなたは、飯野家の跡取り息子なのよ」

「母さんみたいなことを言うね」

二人は並んで、思い出の樹の前に佇んだ。小鳥のさえずり、風で木の葉が揺れる音。ほんの一瞬、穏やかな時間が流れた。

「いや、無理なんだ。姉さん。僕にはお金が必要なんだ」

お互いが、はっきりと本音を伝え合った。

早紀は、直紀の言葉の意味を自分なりに吟味しているようだった。

「でも、この樹は、姉さんのものだよ」

「そう。ありがとう」

「でも…」直紀が言いかけると「寒くなってきたわ。中に入りましょ」と早紀は、先に立って歩き出した。直紀は黙って後を付いていった。

* * *

こじられたマイセンのティーカップに早紀が紅茶を注いでくれた。

「これ、美味しいわよ。」ソーサーに載ったティーカップが直紀の前に置かれた。

早紀が椅子に座ると、直紀は、目の前のティーカップを見つめながら、

「姉さん、この前はごめん」と呟いた。

「え？」早紀は、意表を突かれたような顔をした。

「母さんの預金を独り占めする気か、なんて言って…」

「ああ、今度はそのこと？ 貴方、お金が必要な事情があったんでしょ？」

思いもよらない姉のあっさりとした答えに、直紀は少し驚いた。

「姉さん、怒ってない？」直紀が、顔を上げて、早紀の顔をのぞきこむようにして言うと、

「そりゃ、怒ったわよ、あの時は。でも、何か、お金が必要な事情があって、あんなことを言ったんでしょ」早紀が訊き返してきた。

「うん。実は…」直紀は説明を始めた。

直紀の勤める出版社は業績が悪化していた。特に、直紀が部長職を勤めている第2コミック部、つまりコミックの売上げが振るわなかったのだ。ネット通販の拡大に応じて駅前にあったような小さな書店は次々と閉店した。コミックの主な購買層である中高生は活動範囲が狭い。身近に書店がなくなると、自ら手に取って本を見る事が少なくなる。仮にネットで評判になっても、中高生がクレジットカードを持っている事は少なく、ネットで買うことは少ない。やはりコミックは書店で直接手に取ることができないと売れにくいのである。こういった事情が、ボディーブローの

ように第2コミック部の売上を上げていった。

そして、ついに勤め先の出版社は、取引銀行から組織のスリム化と人員の整理を迫られ、その中で直紀の第2コミック部の廃止、若しくは、売却が検討された。そうしたとき、直紀のかつての上司が、第2コミック部のMBOを提案したのだ。MBOとは、Management Buyoutの略で、経営陣が会社やその一部の事業部門を買い取ることを意味する。つまり、その上司と直紀で資金を出し合って、第2コミック部を独立した出版社として買い取ろうというのだ。それがちょうど、直紀達の母が亡くなる前後だったという。

直紀には資金の当てがなく、独立を諦めかけていたところで、相続ということになったのだ。

「難しい事はわからないけど、要するに、あなたが出版社の社長になろうというわけね」

「うん。出版社として独立するといっても、ごくごく小さな編集プロダクションみたいなものだよ。細かいところは、まだまだ詰めていかなければならないのだけど、今までの仕事の成果を形にしていくには、どうしてもMBOして独立したいんだ」

「もっと早く言ってくれても良かったのに」

「いや、ん〜」困ったような顔をして、直紀は頭を掻いた。

「なんか、こう、自分の身勝手というか、自分の野心を口にするというか、無謀な冒険のように思えて。ギャンブルのように思われるんじゃないかと。母さんが亡くなって、相続財産をそういうことに使うというのが、ちょっと後ろめたいような気がして。それに、姉さん、会社勤めをしたことないだろ。特に会社経営するなんて、分かってくれないだろうと」

「たしかに、画家なんてやっていると、他の会社と競争したり、売上とかお金で結果ができるような仕事をしている直紀からみれば、浮き世離れしてるように思えるかもしれないけど、けっこう厳しいのよ、絵を描いて生活していくっていうのも」

「うん」直紀は申し訳なさそうだった。

「私も高校で美術を教えていた時、講師じゃなく正式な教員になるか、講師をやめて絵だけでいくのか随分悩んだもの。独立するという意味では、あの頃の私は、今の直紀と似たようなところがあったと思うな。それに、お父様もお母様も、遺した財産が直紀にとって本当に必要なことに使われるなら、むしろ喜んでくれるん

じゃないかな」

直紀は黙って姉の言葉に耳を傾けていた。心が温かい真綿にくるまれるような気がしてきた。胸に染みる、というのは、こういうことかと直樹は思った。

「ところで、具体的にはどうするの？ それ」早紀は、直紀がテーブルの上に置いた大きな封筒を指さした。

「そうだね。肝心な話しをしないと」

直紀は、封筒から、不動産鑑定士から受けとった提案書をテーブルの上に出し、早紀の方へ押しやった。

早紀は、手に取った提案書を見ながら言った。

「土地を分けるということね。そして、あなたは売る」

「うん。ごめん。でも、あの樹は、姉さんのものになるよ」

「土地を分けても、あの樹はあなたと私のものよ」早紀はにっこりと笑った。「だって、あの樹は、私とあなたと、亡くなったお父様、お母様、お祖父様との思い出の樹よ。私1人のものだと言われても、うれしくない」

直紀は、目頭が熱くなってくるのを感じていた。

「ありがと」直紀は、それだけというのが精一杯だった。

エピローグ

A案を基本として、土地を分割することになった。

直紀が、当初、早紀の土地まで売却する事を提案したのは、相続税のことで考えると、MBOに必要な現金を確保するには、どうしても1億円以上で土地を売却しなければならないと思われていたからだ。しかし、その後、直紀たちの雑誌に連載していたコミックにアニメ化の話が持ち上がった。そうすると、今の会社も出資するということになり、銀行の融資枠も増えた。結果として、直紀が実質的な経営権を得た上で、これまでと同様な業務を続けていくために必要とされる資金について、直紀が負担すべき額がいくぶん少なくなったのだ。

さらに、預金は直樹が相続した。鑑定評価としては早紀の土地の方が直紀の相続した土地より僅かだが高額だったこともあって、相続税の足しにするようにと、早紀が譲ったのだ。早紀にしてみれば、父の相続の時、彼女は土地を相続していなかったもので、ほとんど相続税は負担しておらず、父から相続した預金はほぼそのまま定期預金として残っており、相続税の支払いに心配はなかったからだ。

土地の測量も行われた。早紀からは、玄関先を少し広くとって欲しいとの要望が出され、若干の調整がなされた。そして、協議書がまとめられ、同時に、直紀が相続する土地の売却についても準備が進められた。

相続に基づく土地の所有権移転登記だけでなく、土地の分筆登記も必要であるため、必要となる書類はそれなりに多くなった。土地家屋調査士による手続きも調い、早紀と直紀は、酒井や黒田らと打合せを重ねながら、慎重に登記に必要な書類を調べていった。

＊ ＊ ＊

酒井の司法書士事務所に、直紀と早紀、そして不動産鑑定士の黒田が集まっていた。酒井が作成した書類に、直紀と早紀が実印を押している。

「離婚届に押して以来だから、緊張する」

早紀の言葉に同席した者たちは一瞬笑いかけるが、離婚届などと言われると、声を出していいものかと顔が少しひきつっている。

「姉さん、父さんから土地を貰った時や、父さんが亡くなった後の遺産分割協議書の時も押してるだろう」と直紀。

「そうかあ。忘れてた」早紀の顔は笑っていた。

2人が書類に印鑑を押し終わると、酒井が順に確認している。

「はい。これで全ての書類が調いました。本日中に法務局に提出しますので、登記が完了するまで10日くらいでしょうか。完了しましたら、こちらからご連絡いたします」酒井が、早紀と直紀の顔を交互に見ながら言った。

「僕は、これが完了したら、またお邪魔しなくちゃですね」

「そうですね。業者の方と来ていただいて、ここで決済することになります」直樹の相続した土地を売却するための契約のことである。

「その時も、同席させていただきます」酒井の言葉を承けて黒田が言った。

「お願いします」

「土地を売っちゃって、母屋が取り壊されたら、私の家が直紀の実家よ」

「え、僕が跡取りだから、姉さんの実家がうちじゃないのか？」

「違うわよ。仏壇はうちにあるでしょ」

「そうか。姉さんのうちが実家かあ」

「だから、いつでも来てね」

「うん、そうするよ」直紀は静かに言った。

「ところで、今度、社長になられるとか。そちらの方も順調ですか」ちょっとしんみりとした雰囲気になったせいか、黒田が明るい声で訊ねた。

「ええ、おかげさまで。今、うちの部署にいる社員のほとんどが新しい会社に来てくれるようです。まだまだいろいろとありますが、なんとかテイクオフできそうです」直紀の声が明るくはずんだ。

「そうそう、新しい会社の設立登記は、是非うちに」と酒井。

「あ、そうですね。その時はお願いします」

「酒井さんは抜け目なく営業してるなあ」

黒田の言葉に、皆が笑った。

思い出の樹 ～終～