

# 相続税納税猶予の適用を受けた 農地所有者との交渉事例

難波 英行

長岡国道事務所 用地第二課 (〒940-8512 新潟県長岡市中沢4丁目430-1)

当所施行のバイパス事業に必要となる用地の取得にあたり、土地の登記記録に財務省の抵当権が設定されている農地が存在した。それは相続税納税猶予適用中の土地であったが、当所が事業用地として取得するには、抵当権を抹消しなければならない。抹消に向けての手続きは、その土地所有者と管轄の税務署とで行ってもらえばよいのであるが、本件土地所有者は自分が事業用地として当該農地を提供した場合、その時点で納税猶予の適用がなくなり、多額の相続税を納めなければならないと思い、事業用地の提供を拒否していた。

このような土地所有者に対し、起業者として管轄税務署で確認した内容を丁寧に説明するなど、協議を重ねた結果、土地売買契約に至った交渉事例を紹介するものである。

キーワード 農地 抵当権 相続税納税猶予

## 1. はじめに

長岡国道事務所では、国道〇〇号〇〇バイパス事業のうち、〇〇市〇〇地区において約50筆、約20,000㎡の農地を取得することとなった。用地測量を実施し、取得対象地の権利者を調査したところ、本件土地所有者（以下「A氏」という。）が所有する2筆の土地（以下「当該土地」という。）に財務省の抵当権が設定されていることが判明した。相続税納税猶予の適用を受けている土地である。

相続税納税猶予の適用を受けるには、ある一定の要件が必要であるが、一方、その要件を満たさなくなった時点で納税猶予が打ち切れ、その時点で相続税を納税しなければならない。

A氏は、自己が所有する農地を国に売った場合、納税猶予が打ち切れられると思い、事業用地の提供を拒んでいた。

本事案では、A氏に対し、農地等の相続税納税猶予制度の取扱を解説しつつ、関係機関との協議内容やA氏の主張を整理したうえで、A氏を説得すべく用地交渉を重ねた結果、最終的に土地売買契約に至

った事例を紹介するものである。

## 2. 抵当権の抹消について

### (1) 抵当権とは

抵当権とは、担保物件の一つである。例えば、銀行など金融機関がお金を貸す時に、万が一お金が返ってこなかった場合のための保証として、お金を借りる人の土地や建物に抵当権を設定する。そして、貸したお金が返ってこない場合には、お金を貸した金融機関は、裁判所が行う競売（抵当権が設定されている土地や建物を売る手続き）により、お金の回収を図るものである。

### (2) 公共用地の取得と抵当権

公共用地の取得に伴う用地測量においては、はじめに取得対象地の調査を行う。土地の登記記録などを調べることにより、土地所有者、土地所有権以外の権利の有無の確認を行う。所有権以外の権利として、抵当権が設定されているのは珍しいことではな

く、その場合の抵当権者（債権者）は、銀行等の金融機関であることが多い。

公共用地の取得対象地にこのような抵当権が設定されている場合には、土地所有者により抹消してもらわなければならない（北陸地方整備局用地事務取扱細則別記様式第23号土地売買契約書第1条）が、一般的には次のような手順となる。

- 用地担当課長から抵当権が設定されている土地の所有者に対して、「契約額の支払の前に、抵当権登記の抹消等が必要であること」、「抵当権登記の抹消について、抵当権者と協議していただくこと」を書面で通知（依頼）する。
- 併せて、（土地所有者の了解を得たうえで）抵当権者に対しても、「公共事業のため、抵当権を設定している土地について、土地売買契約を予定していること」、「土地所有者と抵当権抹消に向けた協議をしていただくこと」を通知（依頼）する。

（「抵当権等が設定されている土地等の取得に係る用地事務処理について」（平成7年9月18日付け事務連絡 建設省建設経済局調整課長補佐通達）

↓

- 取得地が抵当権の設定されている土地の一部である（分筆する）場合  
（取得地の分筆登記の際に、抵当権者から受領した「抵当権一部抹消承諾書」を添付することにより、取得地の抵当権が抹消される。）
- 取得地が抵当権の設定されている土地の全部（全筆買収）である場合  
（起業者が取得地の所有権移転登記をする前に、土地所有者から抵当権を抹消してもらう。）

### (3) 財務省の抵当権

公共用地の取得において、本事案のように財務省の抵当権が設定されている例は少ない。財務省の抵当権抹消手続き等については、まずは管轄の税務署にその内容を確認し、税務署の指示に従って処理しなくてはならない。例えば、本事案の取得地は分筆登記を行うことになるが、「抵当権の一部抹消承諾書」を受領するためには、どのような条件が必要となるのか、「債務者に金銭的な負担が生じるのか」、「債

務者は税務署と抵当権抹消に向けた協議をしてくれるのか」など、起業者としては、これらのことを確認する必要があった。

【図-1（当該土地の登記記録内容（抜粋））】

権利部（甲区）		（所有権に関する事項）	
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇年〇月〇日相続 所有者 〇〇市〇〇△△△番地 〇〇〇〇

権利部（乙区）		（所有権以外の権利に関する事項）	
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇〇〇〇〇号	原因 平成〇年〇月〇日相続による相続税 および利子税の平成〇年〇月〇日設定 債権額 金 〇〇〇〇万〇〇〇〇円 内訳 相続税額金 〇〇〇〇万〇〇〇〇円 および利子税の額金 〇〇〇〇万〇〇〇〇円 延滞税の額 国税通則法所定の額 債権者 〇〇市〇〇△△△番地 〇〇〇〇 抵当権者 財 務 省 （取組庁 〇〇税務署） 共同担保 目録（〇）第〇〇〇〇号

## 3. 農地等の相続税納税猶予制度について

### (1) 相続税とは

相続税は、個人が被相続人から相続などによって財産（土地、建物、預貯金など）を取得した場合に、その取得した財産に課される税金である。相続税の申告が必要となる場合には、被相続人が亡くなった日の翌日から10か月以内に、税務署に申告しなければならない（国税庁ホームページ「相続税のあらまし」）。税率は、10%～55%（平成27年1月1日以降の場合）と、法定相続分に応じた取得金額により異なり、取得金額が多いほど税率が高くなる。

【図-2(国税庁HPより)】

【平成27年1月1日以後の場合】相続税の速算表		
法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

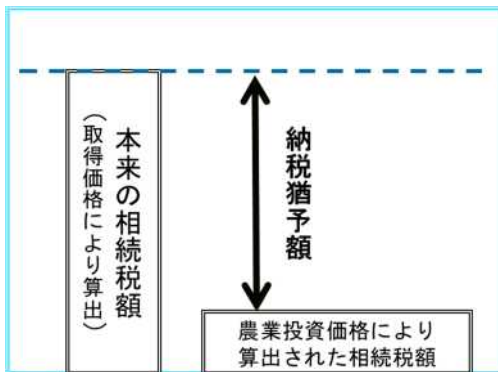
## (2) 農地等の相続税納税猶予制度とは

図-1のとおり、当該土地の登記記録から、当該土地は、相続税納税猶予の適用を受けている農地であることがわかった。

農地等の相続税納税猶予制度は、租税特別措置法（昭和32年3月31日法律第26号）第70条の6に規定されている。農業相続人が、農地を相続等によって取得し、引き続き農業を継続する場合等には、一定の要件の下に「農地等の取得価格のうち、農業投資価格を超える部分」について、納税が猶予されるというものである。

農地等の相続税額の算定にあたり、取得価格は税務署において算出されるものであるが、一般的には農地等の区分によって計算方法が異なる。農業投資価格というのは、農地等の納税猶予を行うときに使われる価格で、一般的な取得価格よりも相当小さな額となる。したがって、相続税額のうち、納税猶予される額の割合は非常に大きいものと言える。

【図-3(相続税納税猶予額のイメージ)】



このような制度は昭和50年度に創設されたものである。背景として、例えば、農家の相続には相続人間の遺産分割により農地が細分化される、などの問題がある。こうした相続に伴う農地の細分化を防ぐとともに、自ら農業を継続する相続人を税制面から支援することを目的として、設けられたものである。

そして、納税猶予を受けた相続税は、次のいずれかに該当することとなった場合に納税が免除される。

- ① 特例の適用を受けた農業相続人が死亡した場合
- ② 特例の適用を受けた農業相続人が特例農地等の全部を農業の後継者に生前一括贈与し、その贈与税について納税猶予の特例を受ける場合

③ 特例の適用を受けた農業相続人が相続税の申告書の提出期限から農業を20年間継続した場合  
本事案のA氏は、上記③の要件を満たすことにより納税額の免除を受けるべく、それまで10年間農業を続けていた。

一方、納税猶予を受けた相続税が免除となる前に、次のような場合には、納税猶予が打ち切られることとなる。

- ① 相続人が農業経営を廃止した場合
- ② 適用農地について、譲渡、贈与、転用、または賃借権の設定をした場合

そして、納税猶予が打ち切られた場合は、その時点で相続税額に利子税を加えて納税することになる。

## 4. 土地所有者との用地交渉について

### (1) A氏の主張（第1回）

A氏が所有する30筆の土地が相続税納税猶予の適用を受けており、そのうち、2筆が当該バイパス事業の取得対象地となった。

「20年間耕作を続ければ、相続税が免除になる契約を税務署と結んでいる。今は10年間続けているから、あと10年したら来てくれ。それまで国に土地を売るつもりはない。」これが、A氏との最初の用地交渉において、A氏から言われたことである。上記のとおり、A氏は納税猶予額の全額免除を目指して耕作を続けており、また、途中で農地を売った場合、納税猶予が打ち切られることもよく認識していた。

### (2) 起業者としての対応

初回の用地交渉からA氏は前述のようなことを主張されていたことから、起業者としては、税務署に対して、本件公共用地の取得に伴い、土地所有者の納税猶予額の取扱がどのようになるか、などについて確認を行った結果、以下のようなことがわかった。

- ① 公共事業の用地として納税猶予農地を国へ売った場合、売った農地の納税猶予額は納税となるが、利子税は加算されない。(納税猶予適用

中の土地30筆のうち、バイパス事業用地の2筆分について、利子税が免除となる)

- ② バイパス事業用地として必要な2筆について、抵当権を抹消して国へ売った場合、それ以外の28筆については、引き続き相続税納税猶予の対象となる。(通常は納税猶予適用中の農地面積全体の2割超を譲渡すると、全体が適用対象外となり、相続税及び利子税の金額を納税することとなるが、公共事業用地として譲渡する場合は、その2割の計上から除外されることから、割合にかかわらず、納税猶予の適用は継続される)

### ③ 抵当権抹消の手順

国とA氏との土地売買契約締結

↓

国とA氏との土地売買契約書を税務署へ提出する。

↓

2筆の農地(取得地部分)について、税務署が相続税納税額を算定し、納入告知書をA氏に発行する。

↓

A氏が相続税納税額を金融機関から振り込む。

↓

国から税務署へ抵当権抹消を依頼する文書を提出する。

↓

税務署が抵当権一部抹消承諾書を発行する。

↓

国による取得地の分筆登記の際に、抵当権一部抹消承諾書を添付する。

↓

取得地の財務省抵当権抹消・所有権移転登記完了

↓

国からA氏へ土地代金を支払う。

↓

残地及び他の28筆の土地の登記記録「権利部(乙区)」欄の相続税額及び利子税額の変更登記については、税務署が行う。

上記のとおり、A氏はバイパス事業用地として2筆を提供しても残りの28筆については、引き続き納税猶予の対象となり、A氏にとって特段の負担が生ずるものではないと思われた。

しかし、抵当権抹消の手順において問題があった。それは、抵当権抹消にあたっては、抹消の前に納税額を事前に税務署に振り込まなければならなかったことである。

本件のように取得地が抵当権設定されている土地の一部であり、取得地の分筆登記を行う場合、抵当権者が一般の金融機関であれば、「抵当権者が抵当権を抹消することを承諾する旨を証する書面」が国へ提出された時に、補償金のうち、前払相当額を支払うことができる(北陸地方整備局用地事務取扱細則別記様式第23号土地売買契約書第4条)。つまり、債務者である土地所有者から抵当権者に対して、いくらかの金額が弁済される前に「抵当権抹消承諾書」を受領できれば、国は土地売買契約に基づいて前払相当額を支払うことができる。

ところが、本件においては、まず、A氏が国から補償金(前払相当額)が支払われる前の段階で納税しなければならず、この点がA氏との用地交渉の中で重要なポイントとなった。

### (3) A氏の主張(第2回~)

A氏に対し、税務署で確認した内容を説明したところ、以下のような主張を繰り返すだけであった。

「国から補償金が支払われる前に税務署に支払う金はどうするのか。金融機関から金を借りたことがないので、借り方もわからない。」「そのような煩わしいことをするくらいなら、このまま耕作を続けていたい。」「10年後に納税猶予が満了し、納税が免除されるので、10年後に来てほしい。」

### (4) 関係機関の協力

このように、A氏の詳細を得るのは難しい状況であったが、起業者としては了解を得るべく用地交渉を続けた。地元市役所職員にも用地交渉に同席いただき、「市としても〇〇バイパス事業に力を入れており、早期開通を目指している。」というような説明を

行い、理解を求めた。

#### (5) A氏の主張（第5回）

A氏は、前述の主張を繰り返す一方で、「(自分が所有する農地を人に売る予定はないものの) 今後の売買のしやすさ等を考えると、抵当権などは付いていない方がよい。」というようなことも口にするようになった。

#### (6) 契約締結

A氏は、当初は「何度来ても土地は売らない。」という主張であったが、当所が何度も足を運んだ結果、ようやく了解を得て、土地売買契約に応じてもらえた。

了解を得られた決め手は、次のような点にあったと考える。

- ① 国からの補償金によって、納税猶予を受けている農地30筆全てについて、納税する資金が用意でき、抵当権を抹消できること（補償金の半分近くが手元に残る）。
- ② 国へ土地を売る時期を先送りするよりも、現時点で全ての農地の抵当権を抹消するのであれば、

今後の利子税を納税することもなくなり、金銭的負担が大きくなること。

- ③ 他の地権者は土地価格に理解を得て、土地売買契約を進めていること。
- ④ 何度も説明を受けたことにより、A氏の金銭的不安等が解消されたこと。

## 5. まとめ

本事案で、A氏は、当方の補償金額には全く反対されなかったものの、20年間耕作を続ければ納税額が免除となる点についてのみ強く主張されていた。A氏との用地交渉は当初から難航し、同じ地区及び地元市役所の説得にも応じてもらえなかった。

一つのこと执着する地権者に対する用地交渉の進め方として、その原因となっている納税猶予の制度や取扱を確認すること、確認した内容を相手方に繰り返し説明し、不安を解消するよう試みることが重要であること示すものであった。

本事案が他の類似事案の参考になれば幸いである。