

不動産税務相談の現場から⑥【随時掲載】

開発協議不調後に締結されていた 「変更合意書」

水野 元美

よつば税務不動産合同事務所 共同代表

(税理士・行政書士・宅地建物取引士)

これまで、ご相談にお越しいただいたお客様の税務相談にまつわるエピソードを中心にお話ししてまいりました。

そこで、今回は趣向を変えて、お恥ずかしながら合同事務所設立のきっかけとなった、当職自身のエピソードについてお話しさせていただきます。

当職があるクライアントから相続対策の相談を受け、自宅裏の畑一帯を、当職の信頼していた不動産業者を通じて売却したところ、本人はもちろんのこと、当職も知らないうちに私道まで一緒に売却されてしまっていたという、ちょっと信じられないようなお話です。(なお、個人が特定されないよう一部事実と異なる設定をしております。)

農業をリタイアした親と2人の姉妹

千葉県内在住のA様ご家族とのお付き合いは、親子2代にわたります。

最初の出会いは、当職が独立して間もない二十余年前に遡ります。

当時、70歳を超えていたA様は、既に農業をリタイアされ、ご夫婦で穏やかな日々を過ごしておられました。

ご自宅は、私鉄沿線から徒歩10分程度の幹線道路から少し入った、見晴らしの良い高台にありました。交通の便が良いこともあり、周辺ではベッドタウン化が進み、建売業者による分譲が盛んに行われていました。

当職は、これまでも幾度かA様から不動産(畑)の売却に係る譲渡所得税の申告を承っておりまして、その申告業務を承る中で、A様ご夫妻とも次第に親しくなりました。

ご夫妻には二人のお嬢様がいらっしゃる、長女はサラリーマンのご主人と結婚され、地方で暮らしておられること、次女は都内で一人暮らしをされており、いずれも将来にわたり農家を継ぐ意思はないこと等々、そうした身の上話をポツポツしてくださいるようになりました。

そんなある日、A様から折り入って相続の相談に乗ってほしいとのお話がございました。

ご自宅で詳しくお話を伺うと、「娘たちが農家を継ぐことはない諦めているが、このまま何もしないでおくと、農地も含めきつと自分達の相続の時に困るだろう。先生に色々

相談するよう伝えるので、一度、娘たちと会ってこないか。」とお願いされました。

そこで、当職はお嬢様たちとお会いすることにいたしました。

実際にお目にかかるとう、お二人は大変仲が良い姉妹で、離れて暮らす両親が体力的に衰えてきた時はお互い協力して面倒を見て行こう、と心に決めておられたご様子でした。

ただ、相続のことについては全く頭になかったらしく、「いざというとき、親身になって相談に乗っていただける先生が身近にいることは、私たちにとっても大変心強いです。」とおっしゃっていただきました。後でそれを聞いたA様ご夫妻も、「これで安心した」と大変喜んでおられました。

位置指定道路奥の畑の売却

しばらくして、A様から「最近、自宅裏の畑(約1,000坪)に、相続対策のアパートを建てないかという営業が頻繁に来る。今更借金をする気はないし、娘たちの車もあるので、自分が元気うちに売却してしまいたい。以前相談した不動産業者から

は、地形的に難しい土地だと言われている。先生の伝手で何とかできないだろうか？」とのご相談を受けました。

当時はまだ現在の合同事務所の形態ではございませんでしたので、当職が一番信頼を置く不動産業者のB社長にお声掛けし、相談に乗っていただくことにしました。

A様のご自宅と、今回売却の相談を受けた裏の畑は、幹線道路から少し入った道幅4.5mの舗装済行き止まりの私道（建築基準法上は位置指定道路）の一番奥手に面しておりました。

ご自宅は、見晴らしの良い南傾斜の高台に位置する、それは見事な庭園の広がる大邸宅で、売却対象となる畑は、行き止まり私道に接続する敷地内専用通路（舗装済）を挟んで北側に広がっていました。

ちなみに、A様は幹線道路から自宅までの通行ができるよう、自宅建築の際、この位置指定道路を使う所有者から、私道の共有持分を譲ってもらっていた経緯がございます。

早速、B社長を現地に案内すると、一通り説明を聞いた後、戸建開発を得意とする地元建売業者のC社が高値で購入してくれるので、そこを紹介するとおっしゃっていただけました。

当職は、B社長に万全の信頼を置いておりましたので、「後はB社長にお任せしますので、A様の件は、くれぐれもよろしく願いいたします。」と言ってその場を後にしました。

それから約半年、B社長から、「道路の問題で開発許可に想定よりも時

間を要したが、先日、無事決済と引渡しにこぎつけた。」との報告を受けました。

後日、A様から譲渡所得税の申告業務を承った折、「これで、一番のお荷物が片付いたよ。先生には良い業者を紹介してもらい、本当に感謝しているよ。」とおっしゃっていただき、ご夫婦共々大変喜んでおられたご様子で、当職もホッと胸をなでおろしたのを覚えております。

自宅売却の調査で意外な事実が

そして、5年の歳月が流れたある日のこと、A様のご長女から突然電話があり、「父が亡くなったので、相続税の申告をお願いしたい。」とのご連絡を頂戴しました。

畑の売却以降、A様ご夫妻とはお会いする機会がございませんでしたが、毎年頂戴する年賀状には、ご夫婦共々息災でいらっしゃる旨書かれておりましたので、突然の訃報には大変驚きました。詳しくお話を伺うと、実は奥様の方がご主人より先に介助が必要な状態となり、かれこれ数年前から老人保健施設に入居されていたらしいとのことでした。

ご自宅に伺い、ご仏前でお悔やみを申し上げた後、お嬢様方に改めて相続税申告に係るお話をさせていただきましたが、お二人とは既に面識がございましたので、ご遺産の分割、とりわけご自宅や売却に至っていない畑等の取扱いについては、比較的にスムーズにお話を進めさせていただきました。

そして、お姉様から、「母もおらず自宅は空き家になってしまうので、

相続税の申告が終わった後、残った畑も含め全て売却してしまいたい。」とのご意向を承りました。

相続財産の中には、ご自宅を含め評価の難易度が高い不動産が多数含まれており、これらは納税額に大きな影響を及ぼす可能性があるため、まずは不動産の評価に着手いたしました。

とりわけご自宅は、傾斜地を含む広大地、かつ私道の突き当りに位置する不動産であったことから、評価減のポイントを多数含んでおりました。

脳裏にはまだ開発前の風景が鮮明に焼き付いておりましたが、名寄帳や固定資産税評価証明、登記簿、公図等の資料を調べると、周囲の状況が5年前とは随分様変わりしたことが判りました。

行き止まりの私道につながるご自宅裏手の舗装済専用通路は、当時畑だった分譲街区の周囲をめぐる開発道路に吸収される形で拡張され、5.5mの立派な舗装道路に変わっておりました。

そこには路線価も付されておりましたが、実際に評価すると、意外なことに実勢価格より割高な評価となりました。

そこで、他に評価減となるポイントはないか、不動産鑑定士である夫（現代表）の協力も得つつ、正式鑑定も視野に入れた調査に取りかかりました。

ところが、行政調査を行う過程で意外な事実が判明しました。

路線価が付され、公道（市道）だと思っていた開発道路と位置指定道

路の部分、実は私道のままと
なっていたのです。

採納していなかった私道

もちろん、私道でも路線価が付されることはあるのですが、当時のおぼろげな記憶では、B社長は「開発が終了した段階で、C社が開発道路と併せて位置指定道路も全て市に採納する予定だ。」と言っていた気がします。

「あら？ おかしいわ？」と思い、倉庫にしまってあった当時の申告書添付資料を見返すと、確かにA様の私道持分は戸建業者のC社に譲渡されておりました。

「それなら、なぜ私道のままだの？」ふと疑問が湧きました。

そこで、市の開発指導課を再訪し、当時の開発事前協議の資料を閲覧させていただきました。すると、更に意外な事実が判明しました。

都市計画法第32条に定める公共施設管理者との事前協議において、「工事完了公告後の道路等に係る公共施設の管理は、一部（公共下水道）を除き、全てC社が行うことを開発許可の条件とする」との付記がされていたのです。

さらに担当者に詳しく聞くと、「当時、開発対象地の排水のみ、A様宅西側を南斜面に沿って下るもう一本の私道（暗渠）の既設下水管に接続するよう指導した。ただ、流末の地権者の1名が私道敷の採納に同意しなかったため、開発道路全体の採納が難しくなった。」とのことでした。後刻判ったのですが、どうやらその地権者は、公道となることで往来が

増えるのが嫌で賛成しなかったようでした。

事務所に戻り、再度、申告書に添付された謄本や公図等と照合すると、開発道路につながる位置指定道路のA様の持分だけが、全てC社の名義に移転されていることが判りました。

本来、私道の採納は、開発道路の採納のタイミングに合わせ、C社の名義を経ることなく、他の私道共有者と共に、直接、市に対して所有権移転登記の手続を行うのが一般的です。

もっとも、仮にC社経由で採納するとした場合でも、市への採納が難しくなった段階で、直ちにA様の持分を戻していただかないと、権利上は無道路地と同じ状態になってしまいます。

それを放置しておく、後日、C社から通行料や水道管・ガス管等のライフラインを使用するため償金を支払え、と言われても仕方ありません。

「それなら当初の売買契約書はどうなっていたかしら？」

念のため、売買契約書を見ると、最終頁に『変更合意書』なる文書が添付されています。

不覚にも当職は全く記憶にない書類でした。

調印日付を見ると、先程の事前協議が不調に終わった後の日付となっています。

そこで、内容を詳しく見ると、残金決済日を延期する点に加え、「売主（A様）は、私道（位置指定道路）の共有持分を、買主（C社）に無償で譲渡し、買主は開発許可後に市へ

帰属させる。」との一文が、なんと、『手書きで』追記されていたのです！

青天の霹靂とはまさにこのことです。筆跡からB社長本人の字であることは明らかでした。

A様の私道の共有持分が全てなくなっていたのはこの一文が原因と判りました。

実際この契約通りに私道が市へ採納されていれば何の問題もありません。

しかし、開発協議が不調に終わった後に締結した文書ですから、約定通り採納されることは永久にないわけです。そして現に前面道路は私道のままです。

改めて市の開発指導課に確認したところ、「開発許可処分は開発指導要綱に定められた手続に完全に準拠しており、行政手続に瑕疵はない」との回答でした。

評価上の問題はさておき、このままでは自宅を売却する際、査定額が低くなるばかりか、C社に対して通行料等の名目で償金を支払わねばならなくなる必要性も出てきます。

「えっ、何で？ わたしたち騙されたの？ 信じられない……」

このままだと、お嬢様たちに大変な迷惑をかけてしまう……。信頼を裏切られたショックから、茫然自失となってしまいました。

不動産業者、馬脚をあらわす

やむを得ず、この状況をお嬢様方に説明したところ、「母からは、私道については近隣の方々とのお話に時間がかかったらしいとは聞いておりますが、特に困ったこともなかつ

たようです。」とのことで、無難に解決いただくよう改めてお願いされました。

確かに、平穩に住み続けていらっしゃる限り、私道持分を全て手放してしまったことによる問題点に気付かれる機会はなかったかもしれません。しかし、いざ売却となると、上記で述べた重大な問題が浮上してくるのです。

ではなぜ、A様の持分が無断でC社に売却されてしまったのか？

業界に詳しい夫に聞くと、「意図的に行っていれば、後日のハンコ代が目的かも知れないな。」と言われました。

当職としても、A様への紹介者責任を重く受け止めておりましたので、B社長に対して、A様宅の私道の共有持分をC社から取り戻していただく交渉に臨むことを決めました。そこで、当職はB社長を訪ねてこれまでの事情経緯を説明し、ストレートに「A様の相続人に私道の持分を戻していただくようC社にお願いしてもらえますか？」と伝えました。

すると、驚いたことに全く悪びれた様子もなく、開口一番「Aさんの相続人はハンコ代払えますかね？」と言われたのです。当職は一瞬、耳を疑いました。

A様側には何の落ち度もありませんので、お金を払う理由がありません。

しかも、当職は約5年にわたり、何度となくB社長にお仕事を願っている機会があったにも関わらず、この件については一切B社長から説明

がありませんでした。

もちろん、自身が付け加えた手書きの一文についての説明や謝罪も然りです。

「やはりハンコ代が目的だったのかしら……」まるで恩を仇で返されたようで、心底残念な気持ちになりました。それでも、A様のお嬢様方や売却後の事を考えると、このまま相手の要求通りに従って良いわけがありません。

夫や知り合いの弁護士の協力も得つつ、『変更合意書』の内容について、(詳細は割愛しますが)民法や宅建業法上の問題を指摘し、元の状態に戻していただくよう強く再考を促しました。

B社長は、数度のやり取りを経て自分に勝算がないことが判ると、慌てて踵^{きびす}を返し「当初からA様や相続人にハンコ代を要求するなどという意図は毛頭なかった。単にうっかり記載しただけだ。」等と、ひたすら言い訳に終始する有様でした。

当職からはかける言葉もありませんでしたし、「金輪際、B社長とお仕事でご一緒することはないわ。」と、その時固く心に誓ったのでした。

「信頼」と「信用」は別

『終わりよければ全て良し』という諺がありますが、この一件は、最終的にA様のお嬢様方に何らのご迷惑をおかけすることなく、相続税申告やその後の自宅売却も含めてスムーズに終わることができましたので、当職としても心から安堵いたしました。

全て結果論にはなりますが、振り

返ればB社長から決済・引渡しの報告を受けた時点で、あるいはA様から譲渡所得税の申告業務を受任した時点で、添付書類をもっと注意深くチェックしていれば良かったのかも知れません。

当職はこの事案を通じて、人を信頼することの難しさはもとより、他人にお願いした仕事でも決して任せきりにせず、自分自身もきちんと確認することの大切さを身をもって痛感しました。人を「信頼」することと「信用」することは別であるということなのです。

すなわち、それがプロの仕事であり、そうした地道な積み重ねこそが、ひいては顧客の強い信頼に結び付くと思うからです。

そして、この一件がきっかけとなり、合同事務所設立に至ったことは言うまでもありません。

今でこそ、相続不動産を専門に取り扱う事務所となりましたが、時折、相続財産目録に私道の「共有持分」を見つけると、この苦いエピソードを思い出しては、未だに背筋がゾクッとすることがあります。

そんな時、「初心忘るべからず」と心新たにハチマキを締め直して、書類の山と格闘を続ける今日この頃です…。

【みずの・もとみ】1988年東京海上火災保険株式会社(現東京海上日動火災保険株式会社)入社、海外経理部門にて海外再保険業務に従事。1999年税理士資格取得。会計事務所勤務を経て、2004年水野元美税理士事務所開設。2020年税務や不動産の問題をトータルにサポートする「女性のための相続コンシェルジュ よつば税務不動産合同事務所」を設立。