

## HOTLINE

税理士法人 ユーマス会計

株式会社 ユーマス経営

## 経営者への今月の視点

## 相続で所有者不明土地にしないために

高齢化で相続が増加する中、利用されない土地が増えると、所有者が判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地が生じます。今年4月、これらの解消を目的とした民事基本法制の見直しが行われました。

## 1. 不動産登記制度の見直し

相続登記が義務化され、不動産を相続により取得した者は、その取得を知った日から3年以内に相続登記を申請しないと10万円以下の過料が徴収されます。一方、相続登記はこれまで、登記義務者が共同して申請しなければなりませんでした。新たに相続人が自らを登記名義人の法定相続人であることを申し出れば、単独で登記申請できる「相続人申告登記」\*が新設され、登記申請義務を履行したものとみなされます。また、令和4年の税制改正では、相続人の登録免許税の負担軽減措置が図られる見込みです。  
(\*所有権の移転登記ではなく、報告的な登記とされます)

## 2. 相続土地国庫帰属制度の創設

相続した土地を国が買い取る制度も新設されました。相続人にとっては朗報ですが、国は、安易な買取りを防ぐ観点から様々な条件をつけてハードルを高くしています。建物は相続人が

取り壊して更地にすることや、土壌汚染や埋設物のある土地、崖地、担保権の設定された土地、通路に利用される土地、境界に争いのある土地などは、買取りの対象からはずされ、買い取る場合でも10年分の管理費用を国に支払うことが条件となるなど利用し難さが指摘されています。

## 3. 土地利用に関連する民法の見直し

民法も新制度の後押しをします。遺産分割協議の長期未了状態を解消するため、相続開始から10年経過したときは、特別受益者の相続分や寄与分によらず、画一的な法定相続分で遺産分割することとなりました。

また所有者不明土地の利活用を促進する観点から新たな管理制度が創設され、選任された管理人が当該土地の管理や売却をできるようにしたほか、所有者不明土地を電気・ガス・水道などライフラインの確保に利用できるようになりました。

## 相続で所有者不明土地にしないために

親世帯と同居することが少なくなり、相続が起きると土地や建物の利用目的が失われ、維持コストの負担も重くなります。行き場のない不動産としないためにも親の世代が将来の活用や処分に責任をもって臨むことが必要な時代になったと言えそうです。



土地や家は、ケーキみたいに分けられないね。



## LGBTをめぐる企業の実務対応 ②

### 【質問】

最近になって LGBT や SOGI ハラという概念を知るようになり、会社としても何らかの対策を進めなければならないと考えています。まずは何から進めていけばよいのか、法律上の注意点を教えてください。

### 【回答】

前回は、LGBT と採用に関する注意事項について解説を行いました。

今回は採用後に LGBT であることが明らかとなった場合の、会社における注意事項につき解説を行います。

### 【事例 2 内定取消】

（事例）採用内定を出した求職者（履歴書上は女性）より連絡があり、「戸籍上は男性であるが、性自認は女性である」との報告を受けた。当社は女性顧客をターゲットとし、顧客に安心感を与えるために女性スタッフが対応することを事業方針としているところ、当該求職者をスタッフとして配置することは事業活動に支障をきたすため内定取消を行った。

### （建前）

本人の性的指向や性自認を尊重する必要がある、適性・能力以外の事由で内定取消を行うことは許されない。

### （本音）

顧客からクレームが発生した場合、説明のしようがなくリスクありと言わざるを得ない。また、勤務している他の女性スタッフの不安や困惑を原因とするトラブルを起こしたくない。

### （解説）

会社が内定通知を出し、求職者が受諾した場合、法的には労働契約が成立したことになります（正確には始期付解約権留保付労働契約と呼ばれています）。したがって、内定の取消は、理屈の上では解雇に準じて考えることとなり、解雇の正当性を維持できるだけの客観的かつ合理的な事由が必要となります。この点、性的指向や性自認のみを理由として内定取消（解雇）することは正直難しいといわざるを得ません。

もっとも、女性スタッフが対応するという事業方針という点を強調した場合、①当該求職者の行為は経歴詐称に該当しないか、②当該求職者はスタッフとしての適性を欠くのではないかと考えることができるかもしれません。しかし、①については、性的指向や性自認はプライバシー情報の中でも機微情報と言え、これを安易にカミングアウトさせるよう義務付けることは難しいと考えられています。また、②についても、男女雇用機会均等法の観点からは女性のみでの求人活動ができない以上、女性のみ採用するつもりだったという主張の正当性を維持することは困難と考えられます。

会社の予防策としては、具体的な職務内容の限定を行わずに内定通知を行い、当該求職者の事情と事業方針を考慮しながら、人事配置を調整し対処することになると考えられます。



## 知財ミックスで製品を保護

こんにちは！今回は、前回に引き続き、新製品開発時に効果的な知的財産法の利用を説明したいと思います。

前は、新製品を保護する方法として、特許権（又は実用新案権）、意匠権、そして、商標権があることを説明しました。これらのいずれか1つを選んで、新製品の技術的な構造、デザイン、又は商品名を、必要に応じて保護することは、他者による製品の無断販売を抑制する上で非常に効果的です。

そして、今回説明したいのは、上記の特許権（又は実用新案権）、意匠権、及び商標権の全てを用いて新製品を保護する方法です。つまり、1つの製品について、新たに開発した採用技術の特許権により保護すると共に、見た目のデザインを別途意匠権で保護し、更に、当該新製品の商品名を他者に勝手に使われないように商標権で保護するのです。この方法は、「知財ミックス」と呼ばれています。ネーミングにセンスや捻りはありませんが（笑）、そのように呼ばれています。

この方法は、理論上は非常に効果的です。新製品に採用した技術が市場で高評価を得ている場合には、その技術を他者には使われないようにして自社で独占できます。これにより、同じ技術が採用された商品が市場に出回らないようにできます。そして、この新製品のデザインが良くて販売数が多くなっている場合には、同様の技術が採用されているか否かに拘わらず、同じような外観の商品を他人が販売できないようにできます。また、この新製品が市場に認められていると、その商品名を手掛かりに消費者の皆さんは当該新製品を購入しますが、このときに、同じような商品名が他者により使用されていると、御社製品を購入しようとした消費者さんが、御社製品を購入せずに、間違えて当該他者製品を購入してしまうおそれがあります。このような場合に、同様の技術やデザインが製品に採用されているかに拘わらず、同じような商品名を使うことを他者にやめさせることができます。

つまり、せっかく特許を取って技術を保護しても、その製品の外観だけを真似て同じ製品に見せかけた売り方をされると、採用されている技術が違うために、御社製品と勘違いをして消費者さんが他者製品を購入してしまいますが、意匠権により、そのような事態を防止することができます。また、採用されている技術やデザインは御社製品とは違うのに、商品名だけが真似られた他者製品が売り出されたとき、商標権に基づいて商品名の使用停止を求めることで、御社製品と勘違いされて購入されることを防ぐこともできます。

このように、知財ミックスにより新製品の保護を図ることは有効です。しかしながら、複数の権利を取得する必要があるため、権利取得のための必要が高額になります。ここは欠点です。この欠点を回避するには、知財ミックスによる保護を狙うことを明確にして1つの事務所に相談することが重要です。一箇所で纏めて権利取得の作業をすることにより権利取得のための作業を効率よく行ってコストを低減させるのです。しかしながら、特許権、意匠権、及び商標権は、それぞれに専門性が求められるので、単にコストが安いだけでは不安です。

このため、弊所では、知財ミックスによる効果を確保する専門性を提供しつつ、権利取得費用を低減できるチームを準備しています。最近、知財ミックスが巷で取り上げられるようになりましたが、弊所ではこのチームで対応しています。何でもご相談ください！

大谷選手のタイトル獲得、阪神の優勝も、まだまだ期待できる感じです。秋まではこれで楽しめますし、年明けは冬季オリンピックで楽しむことができますね。その頃には、コロナの状況も落ち着いているよう願っています！



### 面する道路の種類によって評価額が変わる？

前は複数の道路に接する土地の評価についてご紹介しました。今回は道路の種類が論点となります。道路の種類を適正に判定し、約 1,600 万円の減額になった事例をご紹介します。

#### 相続税の還付事例～無道路地の評価～（還付額 約 750 万円）

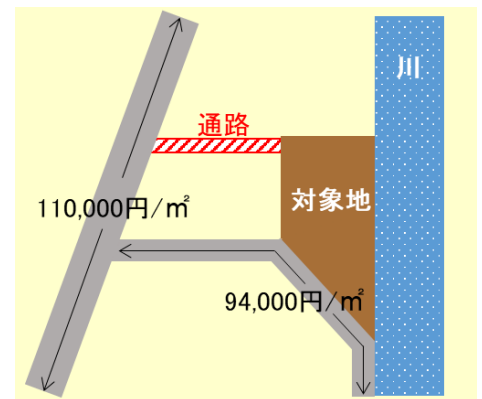
京都府・M 様は 4 年前のお母様の相続で約 3,400 万円の相続税を納めていました。M 様から相続税還付手続きのご依頼を受け、ご自宅にお伺いし相続税申告書を拝見すると、対象地は南側道路の路線価 94,000 円を基に約 3,500 万円で評価されていました。続いて、現地調査をさせていただくと、対象地は山林に囲まれ、道幅のとても狭い南側道路に面していたことから、「南側道路は建築基準法上の道路ではないかも知れない」と考え、持ち帰って精査することにしました。

#### ・建築基準法上の道路とは？

建築基準法によると、都市計画区域と準都市計画区域内にある土地は、規定の間口で道路に接していない場合、原則、建物建築が認められません。ここでいう「道路」とは、「建築基準法が規定する道路」を指し、国道や県道、市道などの公の道路のほか、個人が所有する私道なども要件を満たせば該当する場合があります。注意しなければならないのは、まれに、建築基準法上の道路ではない、単なる通路（法定外道路）に相続税路線価が付されている点です。路線価とは本来、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線ごとに設定され、その路線に接する敷地に、建物を建てられることを前提として定められます。法定外道路に路線価が付されていた場合、このような通路にのみ接する土地には、基本的に建築が許可されないため、それを加味して、建物建築が認められる周辺の道路の路線価と、十分な価格差がついているかを検証しなければなりません。その結果、両者の価格差が不十分であれば、当該路線価を採用しないことが合理的とされる場合があります。

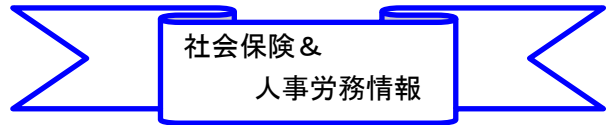
#### ・役所聴取で法定外道路と判明

役所聴取を行うと、南側道路は建築基準法上の道路ではないことが判明しました。接続する建築基準法上の道路である西側道路の路線価は 11 万円であり、南側道路は西側道路の 85% 程度の価格です。この点、建物建築が認められない無道路地は、そうではない一般的な土地の 30% 程度の価格でしか取引されないことから、その価格差は十分とはいえ、対象地は建築基準法等に規定する接道義務を満たしていない「無道路地」として評価することが妥当と考えられます。



「無道路地」は、原則的には、無道路地（対象地）から最も近接する路線価の付された「建築基準法上の道路」（ここでは西側道路）まで、通路を開設すると想定して評価します。評価額は西側道路の路線価 11 万円に基づき、奥行価格補正を行い不整形地の評価によって計算した価額から、通路に相当する部分の価額を控除して求めます。すると対象地の評価額は約 1,900 万円となり、税務署にも認められ M 様には約 750 万円の相続税が還付されました。

土地の評価額は、その土地が接する道路の種類によって大きく変わることが、おわかりいただけましたでしょうか。本事例と同じような土地を相続されたという方は、一度、専門家に相談されることをおすすめします。



社会保険労務士 嶋田 亜紀

## 人事労務情報 ～高齢者の雇用の安定に取り組む事業主様の助成金～

### 65歳超雇用推進助成金（高齢者無期雇用転換コース）

高齢者が意欲と能力がある限り年齢にかかわらずいきいきと働ける社会を構築していくために、50歳以上かつ定年年齢未満の有期契約労働者の方を無期雇用労働者に転換させた事業主様に対して助成されます。事前に認定を受けた計画「計画申請」に基づき無期雇用転換をおこなった後、支給申請を行うことになります。

#### <対象となる労働者> 次のいずれにも該当

- ① 雇用される期間が転換日において通算して6か月以上5年以内で、50歳以上かつ定年年齢未満の有期契約労働者
- ② 転換日において64歳未満
- ③ 無期雇用労働者に転換した日以降、雇用保険被保険者である。

#### <支給額>

対象労働者 1人につき48万円 1年度上限10人

#### <手続きの流れ>

- (1) 無期雇用転換計画書の作成・申請

「無期雇用転換計画書」を計画期間開始の2か月前の日までに提出。（提出前に高齢者雇用管理に関する措置を実施）計画が認定されると、「無期雇用転換計画認定通知書」が交付されます。

- (2) 無期雇用への転換の実施、

無期雇用転換計画に基づき、就業規則変更、無期雇用へ転換。

- (3) 支給申請

6か月分の賃金を支払った日の翌日から2か月以内に支給申請。

厚生労働省 HP 参照

