

資産インフレでどうなる 不動産と相続

第1部 バブル来る? 来ない?

徹底分析 地価、オフィス賃料 マンション価格

第2部 知って得する 相続ノウハウ8

税制改正で改善! 小規模宅地の特例

タワーマンションは 究極のインフレ対策

都市部農家が考えたい 土地4分類法

一歩進んだ 中古マンション投資

空き家を金の卵にする 「住みかえ機構」

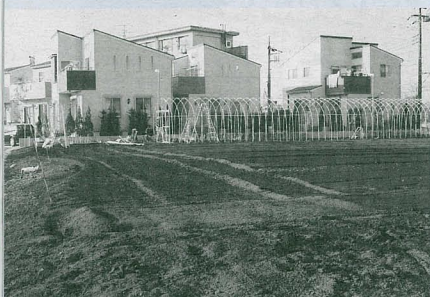
見直される 快適都市トーキョー REIT買う? 「今じゃないでしょう!」



エコノミストリポート

クロダ異次元緩和で得するのは米国だ

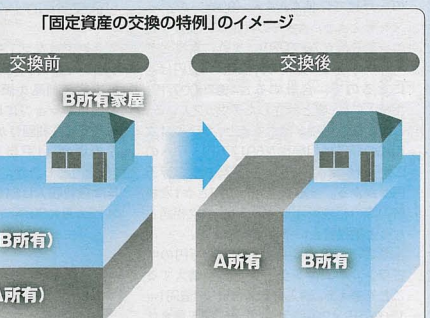
資産インフレでどうなる? 不動産と相続



どのような性格の土地かを把握したい

え出せば転用しても差し支えない。しかし、土地を手放したくないばかりに、有効活用を目を奪われざる。落とすには、ある程度の「有効活用」は不動産業者やハウスメーカーの営業の決まり文句でもあるが、手元に相応の資金がない場合は、新たに借入れをする必要がある。借り手が付くような立地であるかを慎重に吟味して、将来の返済と収益のバランスを考えなければならぬ。

「納税用地」とは、いざ相続が発生したとき、納税のために売却や物納がしやすいよう、事前に整備しておく土地のこと。農地に比べて固定資産税負担が重くなるが、月決め駐車場などに転用して相続発生まで利用しておけば、比較的容易に契約が解除できるため売却しやすい。一方、賃貸物件が建っている状態では、いざ納税という際に売却や物納がままならないことがある。売却は相続発生後に行うことが原則だ。「相続税の取得費加算の特例」によつて、相続税の申告期限の翌日から3年以内の売却であれば、譲渡益から相続税額を差し引いて所得税を圧縮できるからである。ただ、あまりにも納税資金に余裕がないのであれば、ある程度のタイミングで生前に売却しておくことも選択の一つである。



「問題地」とは、貸宅地(借地人が借りている土地)に建物所有している場合、などにより、処分がしにくく収益性も低い、不良資産化している土地のことをいう。都市部には貸宅地を多く抱える地主も多いため、こうした問題地は、事前対策によって納税用地に変えていかねばならない。

都市部農家の相続 4種類の土地は守れない

農家など広大な土地を持つ都市部の地主にとって、土地の色分けが相続対策のスタートだ。

「有効活用」は、その土地の上でアパート、マンション、倉庫、事務所を建築したり、駐車場などにする。有効に活用できる土地を指す。アパートやマンションを建築すると、相続税の財産評価の計算上、借地権割合(30/90)や借家権割合(30%)に応じて土地の評価額を引き下げられるため、遊休地などの一般的な相続対策として知られている。農家であれば、相続人に営業の意思がなかったり、営農規模を縮小したりする際に、遊休化する土地をどう活用するかが焦点になる。農地を宅地に転用する場合は、都市計画法の手続きが必要だが、農地法上の法的市街化区域内であれば届け出さ

都市部や郊外に広大な土地を持つ農家などの地主にとって、最大の悩みは相続税である。資産の大半が土地である一方、納税のための資金が不足しているケースが多い。アベノミクスで不動産価格の上昇期待が高まっているが、不意に土地の評価が上昇すれば、その分だけ相続税負担も重くなる。また、すべての土地が上昇するわけではなく、良い価格で売却できる保証もない。

「死守地」とは、家を守るため最後まで残さなければならぬ自らの敷地や分家用地、事業を続けるための事業用地のことをいう。これらの土地を守るためには、後継者に財産を集中させる必要がある。このため、相続が争族とならないよう、誰が後継者となるかを明示した遺言書を残すことが必須となる。遺言書がない状態では相続人たちの

間でも争いが起これば、紛糾して法的な手続きをとるほどに、財産の分割内容は法定相続分に近づいていく。結果として、不自然に分割された使用の手悪い農地や、共有状態での分不能となった土地といった不良資産ばかりが残ってしまう。これが世にいう「田分け」であり、営農の継承を困難にさせる一因にもなっている。

「評価減」の落とし穴 「有効活用」は、その土地の上でアパート、マンション、倉庫、事務所を建築したり、駐車場などにする。有効に活用できる土地を指す。アパートやマンションを建築すると、相続税の財産評価の計算上、借地権割合(30/90)や借家権割合(30%)に応じて土地の評価額を引き下げられるため、遊休地などの一般的な相続対策として知られている。農家であれば、相続人に営業の意思がなかったり、営農規模を縮小したりする際に、遊休化する土地をどう活用するかが焦点になる。農地を宅地に転用する場合は、都市計画法の手続きが必要だが、農地法上の法的市街化区域内であれば届け出さ