

家主と地主

3

2021
Vol.126

2021年3月1日発行

相続前からの準備で資産防衛

底地問題解決 最良の一手

- ・売却なら相続前に行い納税用の手元資金確保
- ・借地人の再入居確約し借地権半額で買い戻し
- ・地代は自動改定で交渉の手間を削減

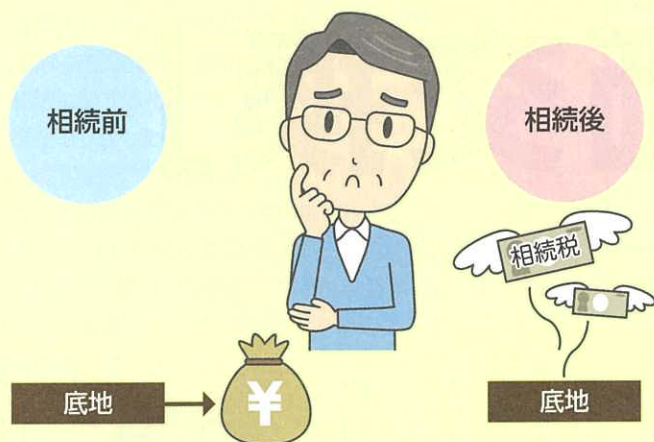


リスク分散の一手になるか
「不動産小口化商品」購入ポイント

相続対策でも大注目
新築戸建て賃貸のメリット・デメリット

専門家の声

将来の相続税と売却査定額の比較が重要



※将来かかる相続税と売却査定額を比較して保有を続けるか判断する必要がある

税務面からの注意点

- 底地に課税される相続税をシミュレーションしておく
- 底地の売却査定額と相続税を比べ保有か売却かを判断
- 他の保有不動産との資産価値も比較しておく



ランドマーク税理士法人
(横浜市)
清田幸弘代表(59)

地主向けに相続コンサルティングを行うランドマーク税理士法人(横浜市)の清田幸弘代表税理士は「底地には、売れないというリスクがあります。底地に課税される相続税と実際の売却価格を踏まえて、トータルで判断した方がよいでしょう」と語った。

同社の顧客の地主のうち1割ほどが底地を保有しているという。底地に関する相談が多いのが、相続発生後の「底地をどうすればいいか」との相談だ。清田代表は「以前は相続税を底地で物納していましたが、今は条件が厳しくなっています。底地はずっと売れないこともあり、結局、

他の不動産を売って得た資金で底地の相続税を払うケースがよくあります」と話す。

例えば、1億円の土地があるとして、路線価を基にした借地権割合の配分が、地主が4割だとすると4000万円になる。相続税率が50%とすると、相続税は2000万円程度かかることになる。かかる相続税に対して、評価額4000万円の底地は売れない可能性もあり、売れたとしても相続税を払うに足る金額になるかどうかは買い取り側の提示金額による。相続人の負担になりうる底地を生前から売却し、リスクをなくしておくという考え方をしてもいいのではとアドバイスする。

相続対策を主眼に選択

とで妥協点を見いだしていけば、おのずとウインウインの関係になれます。底地は、70〜80代と年配の借地人が多く、空き家につながる深刻な問題です。今後も同様な取り組みで借地権を買い戻し、良質な賃貸物件を建てていければ」と語った。

対策として借地権買い戻し後にアパートを建築した。地主は80代で、相続を考えたとき底地は手間がかかる一方、収益性が低く次世代に引き継ぎたくないと考えていた。不動産会社経由で借地人2人に対し借地権買い戻しの交渉を進めた。3年後に路線価の借地権割合7割、約1億4000万円で買い戻し、2階建て6戸のアパートを建てた。建築費はフルローンとし、表面利回りで約3・7%



三井不動産
(東京都中央区)
ソリューションパートナー本部
小巻佑輔主事(37)

％となった。
三井不動産(東京都中央区)ソリューションパートナー本部の小巻佑輔主事は「経済合理性の観点からは、

資産の組み替えとして売却した方が、収益性が高い場合もあります。とはいえ、まだまだ代々の土地を引き継ぎたいオーナーも多く、売却よりも買い戻すケースの方が多く見受けられる印象です」とコメントした。「実際に借地人との交渉が固まって、借地権の取得、その後の収益不動産の完成までには3〜5年かかります」(小巻主事)といい、早い段階からの準備が必要になる。