

- NEXT TO YOU -
東日本銀行コンサルNEWS

平成21年4月30日

2

作成

税理士法人タクトコンサルティング
株式会社タクトコンサルティング

TEL 03 - 5208 - 5400

URL <http://www.tactnet.com>

()本ニュース内容についてのお問い合わせ先

代表社員 税理士 田中 誠

税金は、地主に重く、投資家に軽い

1. 地主さんの相続の現状

ある地主さんに相続が起きました。相続財産は、自宅300坪、貸地1,000坪(借地人25人)古いアパート3棟、駐車場100坪、預金8,000万円です。

相続税1億円と他の兄弟への財産分けをするために預金を引き出し、かつ駐車場100坪を売却しました。アパートを建て土地活用をすることにより、生前から相続税対策はしてきました。相続税の納税と財産分けに備えて、預金と駐車場を用意しておきました。お父様の意思であり、計画通り、予定通りでした。土地の面積は確保し、残しました。

しかし相続した長男夫婦は浮かぬ顔…。長男曰く「これで良かったのか?大事な預金と、売れる駐車場を売却しました。残った財産は、自宅、貸地、古いアパートです。収益の少ない、なかなか売れない資産ばかりです。母が相続した貸地は、次の相続でまた相続税が課されます。これは大変です!何とかしなくては…。」

2. 地主さんへ重い税金

上記のような地主さんは、多くいます。

「地主は、土地の所有を守るのが仕事」「土地活用の目的は税金対策であり、収益が目的ではない!」「土地は親から受け継いだので、自分の代で手放したくない」気持ちはわかりますが、果たしてそれで本当によいのでしょうか?残念ながら地主さんに対して、税金は厳しく課税してきます。特に相続税は、「土地の面積」に対して課税してきます。土地面積が広ければ、重税になります。

貸地は特に重いです。貸地=更地×(1-借地権割合)で評価されます。住宅地では40%、商業地で30%~20%で評価されます。第三者には、ほとんど売却が出来ません。収入はわずかな地代(固定資産税を負担した残り)です。売却は困難、最近では貸地の相続税の物納は条件が非常に厳しくなっております。

売れない貸地の相続税を、売れる優良資産で支払うこととなります。

3. 投資家さんへ軽い税金

貸地や駐車場、さらには大きな自宅をあっさり全部売却した「元大地主」のA氏がいます。今は立派な投資家です。

A氏曰く「資産とは収益を生むもの。収益を生まない資産は、悲惨です!」と冗談交じりに言っただけでした。

貸地の整理には、地元の不動産会社をフル活用しました。借地人の貸地購入資金は金融機関が融資しました。建物の建て替えは住宅メーカーが担当しました。時には借地人と分筆、交換し単独所有後に売却しました。あるいは借地人と権利関係を一定割合で合意して、同時売却しました。買い替え、組み換えもやりました。まさにプロジェクトチームで、1,000坪以上の貸地を2年間で概ね整理しました。

苦労したA氏が、資産の優良、不良の判断基準を次の条件で示しました。

- (1) 収益力が長期安定的にあること
- (2) 換金性が高いこと
- (3) 相続税の節税になること

具体的には、土地ではなく利便性の高い賃貸不動産です。都心へ45分以内、イメージ的に賃料の高い場所。現在の収益力は、総資産(時価8億円)に対して、手取り6%強(年間約5,000万円)です。地代の時は年間300万円の収入でした。賃貸不動産の相続税評価額は1億5,000万円です。建物比率(80%)が高いからです。さらにA氏は下記の図表をずばりと示してきました。

	税金	利便性	収益力(換金性)
地主の土地	重	低(遠)	低
投資家の資産	軽	高(近)	高

A氏はすべて成功したわけではありません。失敗を乗り越えて立派な投資家に成りました。A氏いわく「収益力は、相続税の課税対象外です。」

お知らせ

東日本銀行では、事業承継対策・相続対策・M&A・ISO取得支援・企業年金制度など様々な内容について、コンサルティングのご相談をお受けしております。ご相談については、お取引の東日本銀行支店窓口または営業統括部お客さまサービス室(03-3273-6221)にお問い合わせください。