

相続で大問題に発展

時限爆弾化する底地対策

平成27年から適用される税制改正によって相続税の課税対象者が急増するといわれている。これは基礎控除額が引き下げられることが原因だが、従前、相続税とは無縁だと認識していた層にまで課税対象が広がることで、仮に相続が発生した場合「不意打ち」に近い事態に陥る可能性が高い。そうした中、相続時に特に注意しておかなくてはならないのが「底地」である。

相続発生前に底地を処分する下準備を

相続の観点から底地を形容すると、まさに「時限爆弾」だ。借地権付きの土地である底地は地権者が土地を使用し、収益を得る権限が大きく制限され、地代収益があるものの更地価格の3〜4割程度で評価されてしまう。そして、底地を有効活用するには借地人やテナント、借家人と権利調整を行う必要があるが、これは数年以上かかるケースもある。要するに「ややこしい土地であるため、買い手がつきにくく、最終的にかなり安値に売却することになりかねない。また、地代の相場は「相当の地代」より「更地価格の6%」と言われている

国土土地所



国土土地所 限 祐二氏

相続の観点から底地を形容すると、まさに「時限爆弾」だ。借地権付きの土地である底地は地権者が土地を使用し、収益を得る権限が大きく制限され、地代収益があるものの更地価格の3〜4割程度で評価されてしまう。そして、底地を有効活用するには借地人やテナント、借家人と権利調整を行う必要があるが、これは数年以上かかるケースもある。要するに「ややこしい土地であるため、買い手がつきにくく、最終的にかなり安値に売却することになりかねない。また、地代の相場は「相当の地代」より「更地価格の6%」と言われている

東京シティ税理士事務所



東京シティ税理士事務所 パートナー 税理士 村岡 清樹氏

底地所有は相続人の負担に 早急対策を

底地を所有している問題となるのは現在のケースも珍しくなく、オーナーではなく、次資産価値よりもはるかに高い相続税が課税される金をつぎ出すか、自由な活用できない。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。

事前準備が底地対策の要

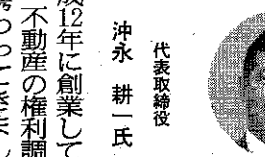
借地人へ底地を売却するのは相続人の意向でのみならず、税務的にも現実的なため、事前に測量を行い、現況の地味を把握しておく。相続税の課税対象となるものの、相続税納付期限である10カ月以内に対応できるように下準備を整えておくこと。借地人が複数存在する場合は、事前に測量を行い、現況の地味を把握しておく。相続税の課税対象となるものの、相続税納付期限である10カ月以内に対応できるように下準備を整えておくこと。

底地問題の主な解決方法

方法	メリット	デメリット
1. 借地権の買い取り	借地人が借地権の売却を希望する際に、もしも借地権が設定された土地を利用したい場合などに、借地人から借地権を買取りする。地主の買取価格は路線価に設定された借地権割合よりも10%程度割高で下げた借地権割合での買取が一般的	借地人：借地人が借地権を第三者に売却する場合に地主に支払う売却価格10%以上と譲渡承認料が必要となる 地主：土地が完全に所有権になることで売却、有効活用等の選択肢が増える
2. 底地を第三者に売却	借地人以外の第三者に底地を売却する方法。低利回りの底地をあえて購入してもよいと考える第三者は底地の隣接所有者が底地買取り者等に限定される	底地の隣接地所有者に売却する場合は路線価ベースで計算した価格で売却することが可能なケースがある。底地買取り者の場合は迅速に底地を処分することができ、キャッシュ化が容易
3. 底地を借地人に売却	底地対策として最もオーソドックスな方法。借地人が底地を購入したいタイミングは賃貸契約更新、建物建て替え、借地権の売却等の時期になり、更新料や建て替え承認料を支払うよりも底地を購入した方が有利と判断し、売却の意向を示す	相続税の支払いを現金で行える程度の適正価格で売却可能。ただし、相続発生前に底地の売却区分別に分離しておく必要がある。分離に要する費用は相続発生前なら不動産所得の必要経費になる
4. 底地と借地権を第三者に同時売却	底地と借地権は単体で売却するよりも合算したほうが価値が向上するため、売却価格は他の手法よりも高くなる	タイミングが合えば、地主・借地権者の双方にメリットがある
5. 底地と借地権を交換	底地と借地権を等価交換し、土地を一定の割合で地主と借地人の間で分け分ける方法。底地面積が異なる場合、建物がある土地の面積を広く、接道条件が良い場合に採用される	地主：借地人共に土地の完全所有権を取得することができ、双方が有効活用できる。また、所得税法58条により、借地権と底地を交換する際には一定の条件を満たせば譲渡所得の交換の特例を受けることができる

相続税は現金払いが基本で、現金がなければ延納、それも困難なら物納という段階的な選択肢になります。最終的には物納となり、最終的には物納となり、最終的には物納となり。相続税の判断は「相続した財産から支払うのとは違って、保有している資産から捻出して」とのスタンスであるため、現時点の収入や資産状況だけでなく、支出状況まで詳細に報告しなければ物納にはなりません。底地所有者は地代収入があるため、延納を選択せざるを得ず、物納は現実的に不可能です。しかし、延納を選択した場合、地代収入で利子税を支払うこともできません。最終的には破綻を覚悟して、最終的には破綻を覚悟して、最終的には破綻を覚悟して。

東京都市開発



代表取締役 沖永 耕一氏

平成一二年に創業して以来、不動産の権利調整に携わってきた。その中で、問題になっているのが底地や複数の権利者が存在する土地・建物を所有される地主様です。例えば、兄弟で土地を共有している場合、それぞれ経済状況が異なるため、相続税に相当する金額で売却することの方がいいという一方、即時売却してキャッシュ化を希望される方もいらっしゃいます。また、他人の権利が社が地権者の間にあり、優先買取することで、意見がまとまらないうまくない。底地を処分する前に、底地の測なければ売却すればいいというだけで、地権者の意向、借地人の意向、その場合、売却先は向調査を行う必要があり、借地人でもいいし、底地を買って置ける不動産会社に依頼する。底地を処分する目的、底地は権利関係の複雑さを防ぐために、底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。

延納とは、最長20年に渡って相続税を分割で支払う制度であるが、ここには大きな落とし穴がある。「利子税」の問題だ。東京シティ税理士事務所(東京都新宿区)の村岡清樹税理士によると「底地を売却して借地権を戻す」というケースも珍しくなく、資産価値より高くなるに高い相続税が課税されるのが多い。相続税の費用に充てようとすると、底地を売却しても評価が低い。底地を売却する前に、底地の測なければ売却すればいいというだけで、地権者の意向、借地人の意向、その場合、売却先は向調査を行う必要があり、借地人でもいいし、底地を買って置ける不動産会社に依頼する。底地を処分する目的、底地は権利関係の複雑さを防ぐために、底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。

底地を処分する前に、底地の測なければ売却すればいいというだけで、地権者の意向、借地人の意向、その場合、売却先は向調査を行う必要があり、借地人でもいいし、底地を買って置ける不動産会社に依頼する。底地を処分する目的、底地は権利関係の複雑さを防ぐために、底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。相続税が課税される前に底地を売却し、現金化して対応策を練っておく。