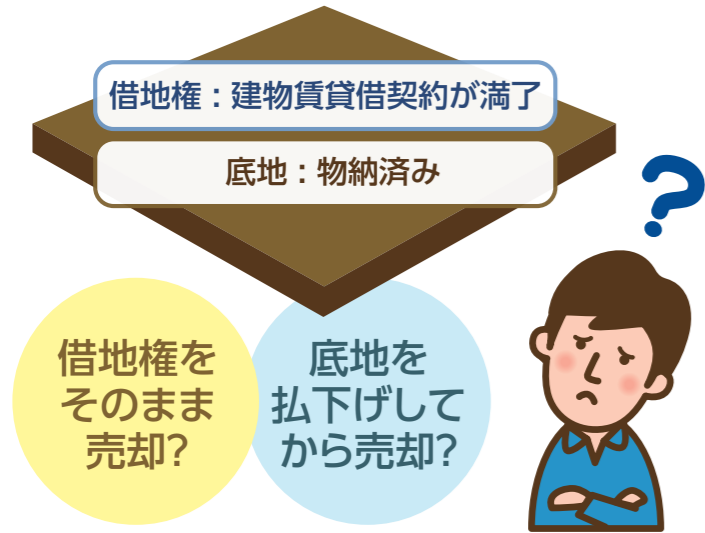


相談の背景 Background



税理士より、平成12年に一次相続で物納(底地)した顧問先の土地(借地権付建物)譲渡のご相談をいただきました。

一次相続当時は、4棟の貸家が建っている土地(貸家建付地)で、建物賃貸借契約が締結されていたため底地のみを物納。今回、全貸家の建物賃貸借契約の期間満了に伴って賃借人が退去したため、譲渡を検討することになりました。

課題と問題点 Status & Problem

Problem

- 底地は物納済みで借地権付建物のみ所有
- 借地権の譲渡には土地所有者(国)へ名義書換承諾料の支払いが必要

課題 | 顧問先にとって利益が最大化する譲渡方法を検討

着眼点 Viewpoints

Task

- ① 借地権付建物として譲渡
- ② 底地(国有地)払下げ手続き後、完全所有権として譲渡

解決までの流れ Flows

1 価額の調査 (※調査時点 平成31年度)

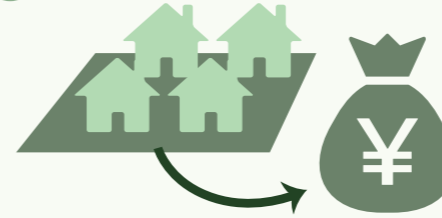
- 相続税評価額: 1億1,140万円
- 売却価格: 1億5,000万円以上

※平成31年度相続税路線価による
借地権割合6:4(D地区)
借地権評価額: 6,684万円
底地評価額: 4,456万円) 1億1,140万円

2 譲渡シミュレーション

	メリット	デメリット
借地権のみ	● 費用負担が少ない	● 名義書換承諾料等の諸経費が必要 ● 譲渡価額が借地権評価額以下となる可能性が大きい
所有権として	● 大きな譲渡利益(約3,860万円以上)が生じる	● 底地(国有地)の払下げのため、4,456万円以上の費用捻出が必要

3 結果



上記シミュレーションの結果、一度、自己資金で底地(国有地)の払下げを受けてから譲渡したほうがより多くの利益が生じることをご理解いただけました。国からの払下げの手続きも、税理士事務所とともに協力して対応、完全所有権として売却。結果、1億1,140万円の相続税評価額の土地を当初予定の1億5,000万円以上で譲渡することができ、大変喜んでいただけました。

本事例のポイント Point



払下げ後に財産を処分することで、利益が大きくなることもある!



財産処分のタイミングや価値を踏まえ、複数のケースをシミュレーションし、利益が最大化する方法を模索することが大切です。

