



## 相談の背景 Background

相談者は、以前、相続税の納付対策で相談いただいた方。当時、多額の相続税を納付するために貸宅地の一部と駐車場敷地の一部を売却しましたが、相続の度に不動産を売却し、所有する土地が少なくなることには抵抗を感じていらっしゃいました。

また、二次相続対策として、収益性が低く返還される見込みが少ない貸宅地に見切りをつけ、底地の一括売却を行うも、想定される納税額には程遠く資金の目途がつかない状態でした。

金融機関からは、駐車場敷地を活用してマンション経営を行うことで、負債と相続税評価額を引き下げ、相続税を圧縮させる提案を受けていました。

しかし、資金計画に現実味を感じられず、そもそも納税資金確保という目的が達成できないことから、他に有効活用の案がないものかと顧問の税理士を介してご相談を受けました。



## 問題点 Problem

- 10年以内に二次相続が発生する可能性が高い
- 現預金が不足しているが、土地は売却したくない
- 納税資金と他の相続人への代償金として約10億円必要



## 解決までの流れ How to

## 1 有効活用の選択肢について説明

- アパート・マンション建築
- 定期借地権の設定
- 民事信託の活用



## 2 方針決定

左記の選択肢のうち「定期借地権の設定」が土地を売らずに納税資金を早期に確保できるという点で目的達成に近いと感じていただき方針を決定



## 3 業者選定

- 定期借地権を検討可能な業者20社以上に相談するも、個人の所有者の案件を扱う業者は限定的
- 一次締め切りで5社から提案
- 条件が見合った2社にプレゼンしてもらって優先交渉先を決定



## 4 条件整備

- 一時金の取り扱い  
(権利金方式・前払地代方式・組合せ方式)
- 地代の設定と改定方法
- 地代のやり取り方法



## 5 土地分割・権利関係の調整

- 弊社が上記の条件整備交渉を行い、土地所有者と事業者ともに合意を取り付ける
- 土地の一部が農地であったことから農地転用・地目変更を行い、確定測量実施
- 引渡し3ヶ月前に基本合意書を取り交わし、引渡し条件の整備を行ったのち、公正証書にて契約書を作成
- 引渡し実行(地上権設定登記)



## 本事例のポイント Point



POINT

「税額への影響」を考慮しながら  
正確な算定をすることが大切

不動産の有効活用には数多くの手法があり、土地所有者ごとに抱える背景や目的が異なることから、複数の選択肢についてメリット・デメリットを理解したうえで実行する必要があります。相続対策が絡んでいる場合は、各選択肢それぞれについてのどの程度税額に影響するのかも正確に算定することが大切です。

ひとこと  
Message

選択肢の提示と条件交渉など、有効活用を実行するうえでは検討すべき項目が多岐にわたるため、上記の件も含め相続・不動産に詳しいパートナーとチームを組んで対処することが求められます。

