

すまいる通信 平成28年12月 第41号

最近では、貸宅地（借地・底地）の売却のご相談が増えています。貸宅地は、収益性があまり良くない割に評価額が高くついていて、相続すると割高になってしまいがちです。貸宅地を借地人さんに購入していただくか、もしくは専門業者に買い取っていただく方法があります。

借地人さんに購入してもらう場合、その土地の相場から借地権割合を差し引いた価格で売買をするのが一般的です。小田原周辺では借地権割合が60%の地域が多いので、それを差し引き、土地相場の40%を基準として売買するケースが多いです。

借地人さんが購入をしないケースだと、専門業者に買い取ってもらうようになります。専門業者の買い取り価格は土地相場の1～2割程度です。

「そんなに安いのか!」と思うかもしれませんが、実際にはそんな程度でしか売れない土地に高額な相続税がかかってしまうのです。そのような土地を相続して相続税を支払うより全然お得です。相続税が安くなり、しかもいくらかの現金が入ってくるわけですから、その資金を元に生命保険に加入したり、納税資金に充てたりなど別の相続対策を打てるようになります。

生命保険に加入すれば、相続人数×500万円の相続税控除が受けられます。また、受取人を指定することにより代償金や納税に充てることも可能です。

「ご先祖様から受け継いだ土地を守りたい」という気持ちもあると思います。しかし、貸宅地は自分の土地のようで、じつは半分以上の権利が借地人さんにあるわけで、もはや自分の土地とは言い切れません。土地を処分し、その資金を利用するという方法も、土地の有効活用と言えるのではないのでしょうか？ 貸宅地を所有している方は生前の売却の検討をオススメします。

キャンパスおだわら学習講座【公募型市民企画講座】

幸せを遺す 遺言・相続セミナー

相続のことについて勉強したことがない方
誰に相談したら良いか分からないという方
相続の基本について、わかりやすく説明します。
みなさんと一緒に学びましょう。

<p>参加費：無料 9：45～11：45</p>	<p>川東タウンセンター マロニエ</p>	<p>尊徳記念館</p>
<p>相続の基礎知識と円満相続への備え 相続トラブルの事例と遺言書 認知症対策と新しい相続「家族信託」</p>	<p>1月20日（金） 2月24日（金） 3月24日（金）</p>	<p>1月22日（日） 2月26日（日） 3月26日（日）</p>

*日程が変更になることがありますので必ず電話でご確認ください。
*5分前までにご来場ください

お申し込み TEL：0465-39-1900
(行政書士長尾影正事務所まで)

参加特典 エンディングノート差し上げます。

先着10名様までです。お気軽にご参加ください。



◆講師：長尾影正（ながおかげまさ）◆
昭和49年7月生まれ 小田原市在住
行政書士
宅地建物取引士
家族信託専門士
NPO 法人相続アドバイザー協議会 認定会員
一般社団法人家族信託普及協会 会員



住まいる株式会社
代表取締役 長尾影正
小田原市鴨宮666番地の1
TEL:0465-20-8501
<http://www.i-kinokuniya.net>