

借地・底地でお悩みの方？今すぐ連絡下さい！

TEL : 045-325-5251 携帯 : 070-6942-3746

(株)山田資産コンサルが無料※①でご相談承ります！

※①：電話でのご質問又は、弊社にお越し頂いた場合とさせていただきます。社外でのお打合せには、費用がかかる場合がございます。

- ◆親から受け継いだ底地。管理はどうすればいいの？
- ◆借地の更新時期が近づいている。何をすればいいの？
- ◆相続する子供達に迷惑かけたくない。何をすればいいの？
- ◆地代は貰ってるけど、今の借地人って誰なの。わからない？
- ◆底地権・借地権、売りたい。相談にのって欲しい！

この様な悩みをお持ちの地主様は、いらしゃいませんか？

物納には、下記のような要件等が必要で、審査の条件等も厳しくなった為、物納しづらくなってきました。【※納税する現金の無い事が条件】
(要件の抜粋)
①地代は地域の標準並みで滞納及び供託されてないこと
②借地人との法的な係争がないこと
③隣接地から建物の越境がなく、境界線が明確であること
④質権、抵当権その他の担保権が設定されてないこと等
■物納の評価額以上で底地が売却できる地域の物件はあえて物納するより売却の現金で納めることが可能。そのうえ差額の現金を手元に留保することもできます。■底地は、地代収入があり、収益性があると思われがちですが、住宅地での地代は固定資産税の3倍～5倍程度が適正とされているので資産運用効率は低いと思われます。

借地権負担付土地（底地）は、売れます！



相続時の借地権負担付土地（底地）の評価は、意外と高いんです。



借地権負担付（底地）を、買います！

TEL 045-325-5251 FAX 045-325-3953 担当直通 070-6942-3746

〒220-0004 横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル15F 担当：川畑尊護

神奈川県知事(2)第26781号

株式会社山田資産コンサル Mail : kawahata@yamada-servicer.co.jp

TEL 045-325-5251 FAX 045-325-3953 担当直通 070-6942-3746

〒220-0004 横浜市西区北幸1-11-15 横浜STビル15F 担当:川畑尊護

株式会社山田資産コンサル

神奈川県知事(2)第26781号

Mail : kawahata@yamada-servicer.co.jp

借地権負担付土地は、相続財産の中でも悩ましい財産です！

一般的に売却等が難しく、貸して得る地代もさして多くはありません。
それでも相続となれば、相続税路線価の割合で相続税は課税されます。

【具体例】

例えば、20,000千円の土地(30坪)を持っていたとします。この土地には、古くからの借地人さんが住んでおり(1軒)、地代は年間200千円、固定資産税・都市計画税45千円支払っているとします。この土地を相続する場合、更地の相続評価で16,000千円、貸宅地にすると6,400千円の相続評価になります。

この土地の年間収支は、 $200\text{千円(年間地代)} - 45\text{千円(固都税)} = 155\text{千円}$
相続税率が仮に30%とすると、 $6,400\text{千円} \times 30\% = 1,920\text{千円}$
相続税を、年間の地代で勘案すると、 $1,920\text{千円} \div 155\text{千円} = 12\text{年分}$

なんと、その相続税は、**12年分の地代を納税することになるんです。**(下図参照)

法定相続分に 応ずる取得金額	税率	控除額	相続評価額	相続税額 (控除無)	実質地代 の割合
1000万円以下	10%	-	6,400,000 円	640,000 円	4 年分
3000万円以下	15%	500,000 円	6,400,000 円	960,000 円	6 年分
5000万円以下	20%	2,000,000 円	6,400,000 円	1,280,000 円	8 年分
1億円以下	30%	7,000,000 円	6,400,000 円	1,920,000 円	12 年分
2億円以下	40%	17,000,000 円	6,400,000 円	2,560,000 円	17 年分
3億円以下	45%	27,000,000 円	6,400,000 円	2,880,000 円	19 年分
6億円以下	50%	42,000,000 円	6,400,000 円	3,200,000 円	21 年分
6億円 超	55%	72,000,000 円	6,400,000 円	3,520,000 円	23 年分

もちろん「先祖代々の土地を守っていく」という考えもあります。ですが、場合によっては、「この土地はいやだ」、「現金がいい」、「他の土地を相続する」といったいわゆる「争族」ごともなりかねません。

(「争族」とは、「相続の財産分与で紛争になり、分与の長期化と親族間が不仲になる事」の、造語です。)

また上記は、30坪に1軒の借地人さんの例でしたが、これが2カ所、3カ所、4軒、5軒と、多くなればなるほど、借地人さんとも疎遠となり、地代管理も大変です。

当社は、借地権負担付土地の買取を行っております。是非一度ご相談ください。

借地・底地でお悩みの方？今すぐ連絡下さい！

TEL : 045-325-5251 携帯 : 070-6942-3746

(株)山田資産コンサルが無料※①でご相談承ります！

※①：電話でのご質問又は、弊社にお越し頂いた場合とさせていただきます。社外でのお打合せには、費用がかかる場合がございます。