

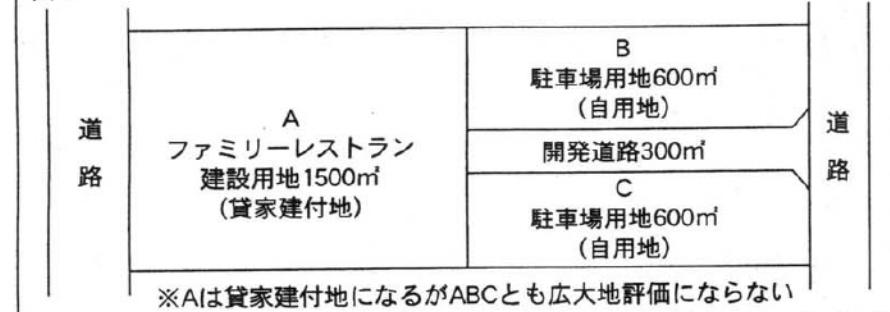
は入れない」といわれる地主の側にその主な原因があるようです。

さて、この「相続には入れない」という言葉の意味するところはいったいなんなのでしょうか。

一般的に相続問題は被相続人になろうとする地主の方にいくつかの問題があります。被相続人による方は相続の直前まで相続人（ご子息の方）に財産問題を相談しません。

「オレの目の黒いうちは…」と言わんばかりでとにかく直前まで譲りません。そしていざ相続になりそうな時期になつて初めて相続人が相続問題を真剣に考え出します。

四



土地の測量から始まります。測量は相続が発生してからでは遅いのです。相続対策とは何かと聞かれたら私は「まず測量をしましょう」と提案しています。この測量は隣地の筆界確認が最後のテーマになりますが、その前に繩のびがありますが、その繩のびがあるのかどうかあるいは土地に何か問題があるかどうかのチェックも必要です。いずれにしまし

みから解放されたいと望んでいました。

今年の3月に初めてお会いした時のKさんへの土地活用の提案（図1）は、全体で 3000m^2 あるKさんの半分土地にファミリーレストランの誘致と残り半分の土地を事前のお開発行為（開発道路を造成して評価面積を減らします）という計画でした。その後の7月の広大地評価改正を受けて提案した内容はファミレスをやめてアパート建築（図2）に変更するという大幅な変更です。なぜなら、広大地評価においてファミレスは除外だからです。ファミレスで一

現況測量で相続に備える

全体を考慮して
対策を練ること

アミレスを断念してアパート建築にすることになったKさんですが、アパートが使用貸借ということで将来の相続時にアパート建築地は貸家建付地ではなく自用地ですから開発道路をいれた区画でも一気に広大地評価が使って広大地補正率 $=0 \cdot 6 - 0 \cdot 05 \times 2600 \frac{m^2}{10000 \frac{m^2}} = 0 \cdot 45$ となります。これは実際の評価額では、なんと最初の計画では広大地評価が使えませんので路線価 $(800千円 \times 0 \cdot 9 (8年間行き補正) \times 2600 \frac{m^2}{4億68000千円)$ ですが後者の提案では路線

Kさんの事例のように土地活用の具体的な方法をしつかりと考えていないといざ相続のときには天と地の差が出てくることになります。うした相続対策はやはり土地の問題の専門家に相談すべきですが、必ずしも税をどうするのかを見てから土地活用が必要です。

全体を考慮して
対策を練ること

最終的な今回の提案は
アパートを使用貸借でK
さんの名義で建築すること

いかでいいも
違つてゐるの
です。

ろそろ更新をやめて更地にして納税用地にしようかなという最中に相続があつたらたまりません。ファミレスが故に広大地が使えないのですからこれは大変なことです。

今年の改正で土地面積 500m^2 で最低でも42.5%減になります。また、その減歩率も土地が広ければ広いほど減歩が増加し、最大65%も減歩します。このことはばりで生きるだけ広い区画で土地を残すことと言えます。それも開発ができる土地の区画にすることが必要です。

×0・45×2
600²=2
億34000
千円となりそ
の差額は2億
円になります。
つまり評
価額で2倍の
差になりKさ
んの相続税率
5%で納める
相続税額は1
億17000
千円も違つて
きます。広大
地評価が使え
るかどうどよ

2

