

事例2

固定資産税捻出のためであった駐車場を売却

郡内で駐車場経営する中村さん(仮名)は、母親が80代になり、相続について心配していた。

母親は150坪の駐車場を所有しているのだが、固定資産税と生活費を捻出するためにそのままにしているという。自宅は400坪弱の大邸宅。他にも土地は貸地など数箇所あった。相続人は一人息子の中村さんのみで、相続税を試算してみると、

1億円。とても払えるような資金はなかった。

アパート建築についてももちろん考えたが、隣りにガソリンスタンドがあり、住宅用地としてはあまり適さなかった。

そこで、相続支援ネット(東京都渋谷区)に相談。相続対策を依頼した。同社が現地調査したところ、周辺にいくつか会社事務所があ

ったので、声を掛けるところ、売却先が見つかり2億円で売却できた。原資ができたので、自宅の一部に1DK6戸のアパートを5000万円で購入。その他の資産運用もあつて3000万円の節税になった。

中村さんは60歳で定年を迎えたばかり。年金は64歳までもらえないので、アパートを建築することで当面の生活資金は確保できるようになった。8年でもとがとれるうえに、借金はなし。母親共々いざというときに備えることが出来たのだ。

何も対策を講じないと結局手放すことになる



相続支援ネット(東京都渋谷区)江里口吉雄社長

土地は手放したくないが、何も対策を講じていないという人は地主の方が多いですね。

今回のケースでも母親は固定資産税を捻出するために、駐車場経営していたわけです。しかし、駐車場は更地評価ですから相続税は高くなってしまいます。

売却の決心はつかないし、アパートを建てるにしても資金がないという状況でもありました。結局、何もしないと、土地を手放してしまうので、いざ相続が発生したときに慌てないために、事前に対策を練ることが重要なのです。

このケースでは、唯一の相続人である長男の方が定年でサラリーマンをリタイアするということから生活資金を捻出する必要はありました。こうした家族の状況に応じて最適な計画を考えることが重要です。

相談

高齢の母親がいる。試算したところ相続税が1億円。納税資金を確保したい。駐車場は隣がガソリンスタンドで住宅用地としては適さない。

対策

150坪の駐車場を会社事務所を探していたところに売却。売却金を元手に自宅敷地内にアパート新築。

結果

借金なしでアパート新築し、生活資金を確保。アパート建設等の資産運用で3000万円の節税になった。

相続の専門家にはどんな人がいるのか?

相続の専門家は税理士だけではない。以下のようないろいろな専門家関わるのだ。

- 相続税申告 ..... 税理士
- 不動産の登記 ..... 司法書士
- 土地の測量や分筆 ..... 土地家屋調査士
- 路線価以外の不動産評価 ..... 不動産鑑定士
- 納税のための土地売却 ..... 宅地建物取引主任者
- ..... 不動産コンサルティング技能登録者
- 資産運用・遺産分割のプラン ..... ファイナンシャル・プランナー
- 遺産分割協議がまとまらないとき ..... 弁護士

