

# 相続対策の第一歩 その③(土地の役割担当を決める)

## ◆ 3つの分類

1. 納税用地
  2. 残したい土地や未利用宅地
  3. 有効活用をすべき土地
- プラスα. 趣味や生き甲斐のための土地

都市近郊の農家の方々のように、かなり多くの土地を所有している場合は、納税資金を確保するため所有土地を売却することが多いようです。この場合に事前に何も考えていないと、一番手離したくない土地から売却せざるを得なくなるのがよくあります。また、見通しを誤ると、18頁(土地所有者の開けてビックリ相続税)のおじいちゃんのように、金額が足りなくなることもあります。そこで、お元気なうちに、所有する土地の役割担当を決めておきましょう。

## 1. 納税用地

売却や物納をせざるを得ないお宅は、事前に納税のためと割り切って諦める土地を決めておく必要があります。前述のおじいちゃんのように適当に考えていると、いざというときにその土地だけでは足りないということも考えられますので、専門家と十分に検討することをお勧めします。



## 2. 絶対に残しておきたい土地

自宅や子供の家が建ててあるような土地などが、これに当てはまるのではないのでしょうか。



### 3. 有効活用する土地

アパート等の賃貸建物が建っていて、すでに有効活用している土地や、これから有効活用するのに適している土地のことです。

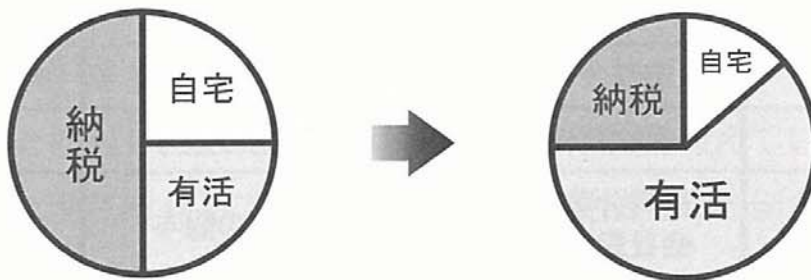


### 4. おまけとして

もし、余裕があれば、趣味の家庭菜園や今まで仕事として栽培してきた作物を楽しむとして続けられる広さのいわゆる「生き甲斐」土地も残せたら素敵ですね。



しかし、これはあくまで現在の役割担当です。対策の狙いは納税用地を減らし、有効活用をする土地の比率を上げていくことです。実務の現場では、次のような段階を踏んで、それを実現していきます。



- 第1段階 … まず、何もしない今日の時点での相続税を計算する。
- 第2段階 … その相続税の支払いにあてる土地を決定する。
- 第3段階 … 有効活用すべき土地を有効活用しながら相続対策を行い、納税用地の必要面積を下げていく。
- 第4段階 … 納税用地から有効活用地に変身した土地に、さらに有効活用を兼ねた相続対策を行い、それを繰り返し実行していく。