

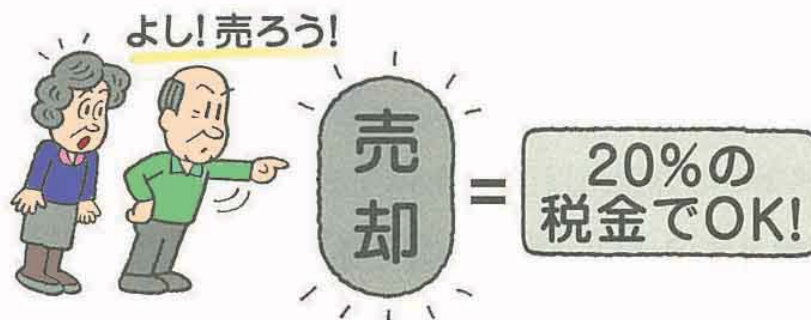
「売却」という土地の有効活用

「土地を売却することも有効活用の一つです」と言うと、
げげんな顔をされる土地所有者の方がおられます。

人生最後まで土地を持って
いることにこだわると、
相続税で40%もっていか
れてしまう人が



今、売却すれ
ば20%の税
金ですむ



その差は
20%も
違う!



「売却」イコール「処分」というイメージが強いせいだと思います。人生の最後に来る相続税の率が40%だと分かっている地主さんがいたとします。この地主さんが所有にこだわり、使いもしない土地を最期まで所有した場合は、当然40%の相続税がかかります。

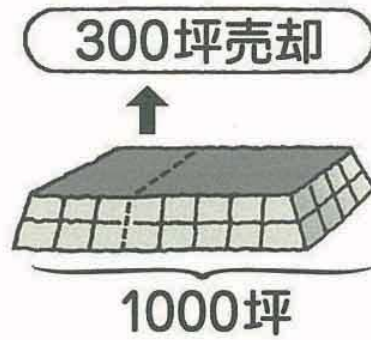
しかし、現在の税法では、通常の売却時にかかる譲渡税は20%（所得税15%と住民税5%）ですから、税金だけを比べれば20%も売却のほうがお得ということになります。当然、所有していれば課税される固定資産税も、売却してしまえば、その土地についての支払いはなくなります。

① 1000坪の土地の1/3を売却したら…

え〜〜!



よし! 1/3 売ろう!

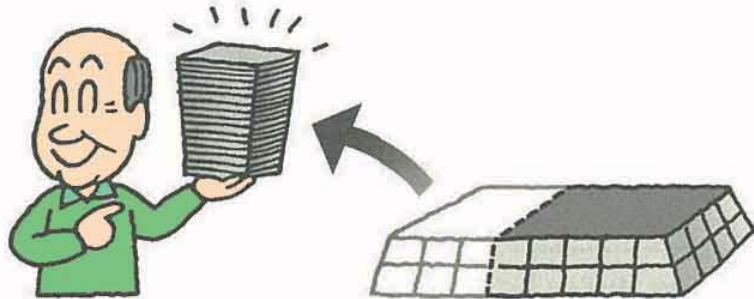


② 現金ができた。

ホラ、現金ができた。



それで…?

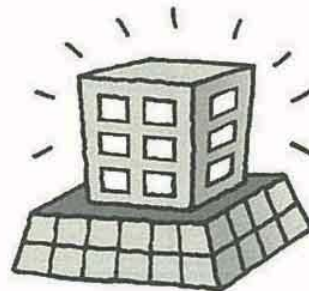


③ 残った土地に建物を建てる。

その現金で建物をたてよう!



大丈夫?



④ 現金収入が入る。

ホッ…



そしたら、建物が稼いでくれる!



売却すれば、所有する土地の面積は小さくなりますが、前頁のイラストにもあるように所有だけにこだわらず、人生の税金を考えながら最良の資産を残す、というのも一つの考え方ではないでしょうか。

未利用の土地1000坪にこだわるより、良質な土地500坪の保有にこだわったほうが、次の世代も喜ぶかもしれません。

売却代金で、所有する他の土地にアパートを建てたりすることも考えられます。94頁でも触れましたが、「借金して建てるアパート」が相続対策になるというのは、半分間違っています。現金でアパートを建てれば、相続税対策の効果は同じで、しかも収益力が高くなるというダブルメリットが勝ち取れます。

さらに、売却代金を使ってもっと良質な都会の土地を買い、収益力を高めるという方法もあります。都会の土地を買うわけですから、当然面積は小さくなりますが、まさに高収益・高品質の資産への組み替えということになります。

もちろん、こうしたことを実現するには、できるだけ有利に売却することが前提になります。そのためには、ある程度土地の条件を整備し、周辺の地価や売買状況などの情報収集は欠かせません。譲渡に伴う仲介手数料や所得税・住民税などの諸費用もかかります。不動産に詳しい信頼できる専門家を選ぶことが大切になります。

**売却代金を使って、より高品質な
資産への組み替えを考えよう**

