



Photo

～今月の写真～

森ビルが400人の地権者をまとめ再開発した「六本木ヒルズ」。かつては住宅が密集し道幅も狭く、大型の消防車も入れなかった地域でしたが、地権者と共同で土地の有効活用をしながら街づくりをし、新しい“街”として生まれ変わりました。小さな建物が多く、道幅が狭い日本の今後の街づくりの参考になりそうです。

<西島 昭>

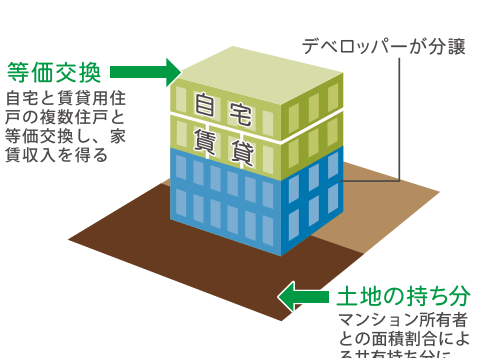
デベロッパーとの「等価交換」で土地の有効活用と相続対策

自宅の建て替えや土地の有効活用を考えている方、「等価交換」という方法をご存じでしょうか。

「等価交換」ではお持ちの土地を等価額のマンションの床面積と交換。ご自宅として該当面積分の1住戸と交換したり、該当面積分の複数住戸と交換し、賃貸として家賃収入を得ることも可能です。

等価交換のメリットは、資金負担のリスクが少ないこと。資金はデベロッパーが調達するので、その分を回避して新居を手に入れることができます。また、相続対策にも有効です。マンションにすることで土地は区分所有となり、相続税評価額が大幅に下がるため、相続税もグンと少なくなります。

今年1月に相続税制が改正され、最高税率は55%に。大きな土地を守っていくのが大変という声も多く聞かれます。もちろんご自分だけの土地ではなくなる、というデメリットはありますが、土地の有効活用、相続対策を考える際、等価交換を選択肢の一つとして考えてみてはいかがでしょうか。



株式会社市萬
公認不動産コンサルティングマスター
中澤 一世



プロだからできる「借地」を優良資産にする方法

収益性、相続時の評価など、借地権の抱える問題点

一つの土地に対して地主と賃借人の両者の権利が入り混じっているため、多くの悩みや問題が発生しがちな「借地」。負の資産と思われるがちですが、問題を解消することで、優良資産に変えることができます。

■ 地主様が抱える借地権の悩み

- ① 土地が返還されない
- ② 地代収入が低い
- ③ 相続税の評価額が高い
- ④ 売却が困難
- ⑤ 管理が大変

半永久的に返還されない土地の発生は昭和16年

戦前は借地権が当たり前でした。東京下町では90%が借地だったとか。大正10年に借地・借家法が制定され、昭和16年に改正。この改正で地主は契約満了時に建物がある場合、正当な理由なく契約更新を拒否できなくなりました。これが、貸主保護の始まり

です。当時は出征した兵士が帰還後、住む家がなくなることの混乱を懸念してのことでした。

借家法は平成4年に建物の保護に関する法律も加えて改正され「借地借家法」となり、決まった期間で土地を返してもらえらる「定期借地制度」が誕生しました。しかし、改正前に締結した借地契約は、今でも旧法が適用され、土地が返つてこないという問題に多くの地主様が悩んでいます。

プロに相談して借地を優良資産に

借地には多くの問題がありますが、プロに相談することで解消できることがたくさんあります。

例えば、地代収入。多くの地主様は適正な地代をとれていないようです。長期の契約の中で土地の価格は上がっているのに、地代はそのまま据え置かれていたり、各種承諾料をいただいていることも。

また、相続時の評価額の問題。借地は収益性が悪く、売却も難しいので、実際の資産価値は相続税評

価額よりも低くなります。にもかかわらず、高い相続税を支払わなければなりません。でしたら、売却を考えてはいかががでしょうか。

不動産業者なら買取価格が評価額の10~15%の借地も、賃借人なら60~70%で買い取ってくれることも。購入の意思があるのなら、賃借人に売却するのが一番です。

いずれにしても、長いお付き合いのある賃借人との交渉が必要な難しい問題ですから、不動産のプロに相談し、より最適な対策を検討することをお勧めします。



株式会社市萬
不動産コンサルタント
宅地建物取引士
栗原 千尋

借地権の悩み、ご相談ください 私たちが解決いたします

世田谷区を中心とした城南エリアで、借地問題から相続対策まで、お客様の視点に立って問題解決を行っています。ここでご紹介した内容だけでなく、さまざまな底地の活用のノウハウを持っておりますので、是非、お気軽にご相談ください。お客様の要望に合った解決方法をご提案させていただきます。

各種承諾料の目安

承諾料の種類	適用
更新料 (期間延長承諾料)	借地権価格の3%~5%
増改築承諾料	更地価格の2%~5%
条件変更承諾料	更地価格の8%~12%
譲渡承諾料 (名義書換料)	借地権価格の10%

※上記はあくまで目安であり、以前からの約束、個別で決めているケースもあります。出典:不動産フォーラム



不動産経営スクールのご案内

毎月先着
5名様

不動産コンサルタント・税理士による 個別無料相談会開催

相続対策やキャッシュフロー、有効活用など不動産保有者様の様々な悩みに対し、コンサルタントと税理士が無料でアドバイスいたします。

■ 相談料 無料

■ 定員 毎月先着5名(事前予約制)

※相談会は1組約1時間程度となります。

■ 日程

8/22(土)
9/5(土)
10:00~12:00

■ 相談員

西島 昭
株式会社市萬
代表取締役

谷口 盛二
株式会社市萬
税理士



過去の相談会の様子

インターネットまたはお電話でお申込みください

【インターネット】 <http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 🔍 検索

【お電話】 株式会社市萬 不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5213 よりお申込みください。