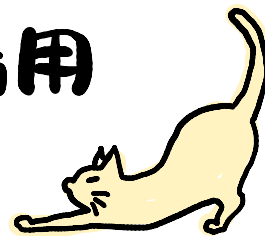
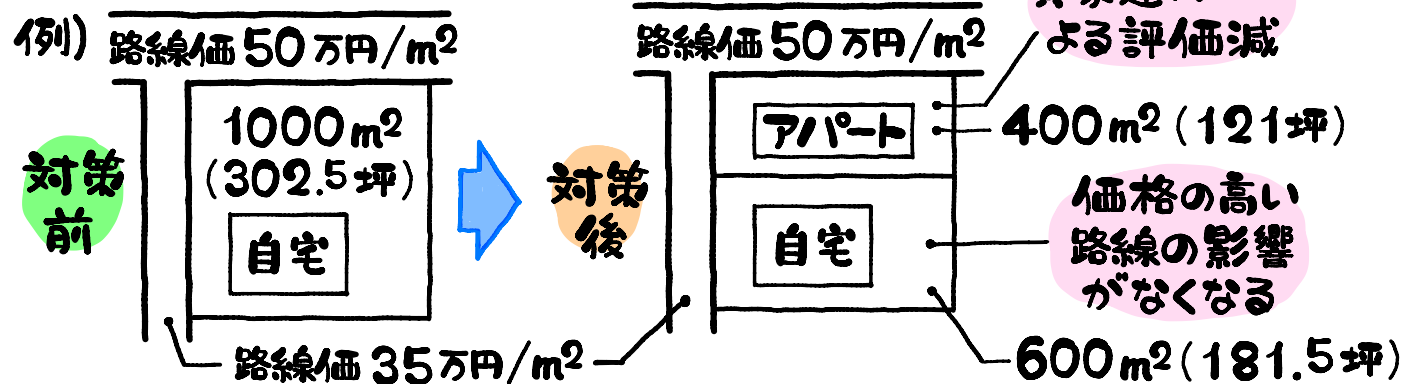


相続税対策にもなる 土地の有効活用



テクニック.2 土地の利用区分を変更する

※ 道路との接し方で評価額が変わる



土地の評価額

土地の評価額

1m²あたりの価格

$$50\text{万円} + 35\text{万円} \times 0.03 = 51.05\text{万円}$$

$$51.05\text{万円} \times 1000\text{m}^2 = 5\text{億}1050\text{万円}$$

小規模住宅の特例適用後
3億7572.8万円

貸家部分 (貸家建付地)
 $51.05\text{万円} \times 400\text{m}^2 \times (1 - 70\% \times 30\%) = 1\text{億}6131.8\text{万円} \dots \text{①}$

自宅部分
 $35\text{万円} \times 600\text{m}^2 = 2\text{億}1000\text{万円}$

小規模住宅の特例適用後
1億1760万円 ... ②

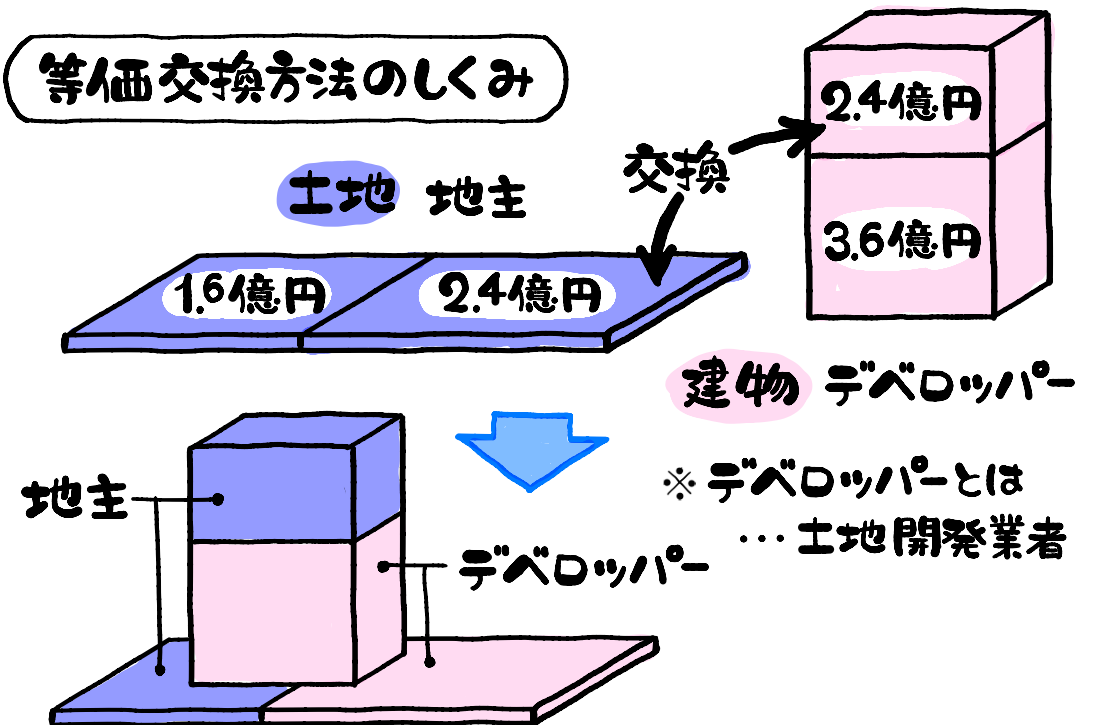
① + ② = **2億7891.8万円**

✧ ✧ ✧ ✧ 土地だけで9681万円の評価減 ✧ ✧ ✧ ✧

テクニック.3 等価交換方法を利用する

※ 返済リスクのない土地活用が可能

等価交換方法のしくみ



地主は土地の **60% (2.4億円)** を業者に譲渡
業者は建物の **40% (2.4億円)** を地主に譲渡

メリット

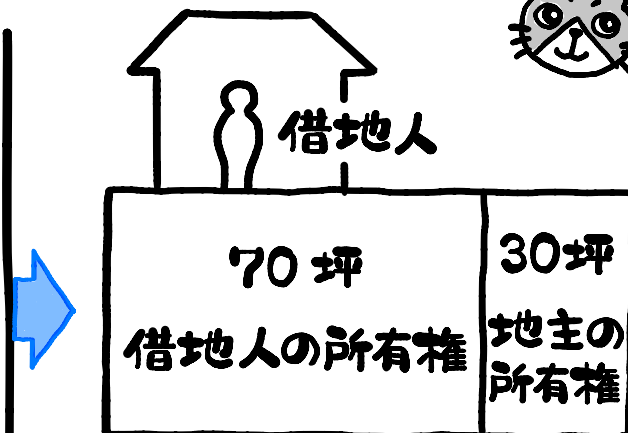
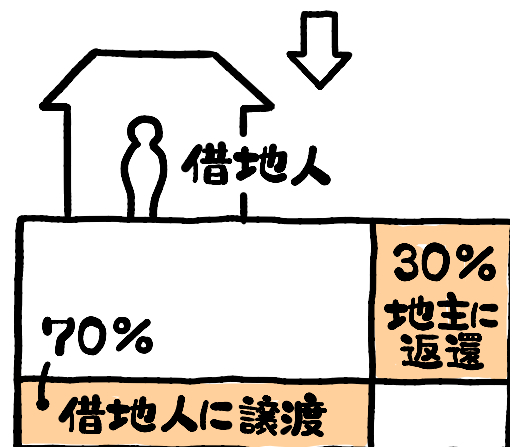
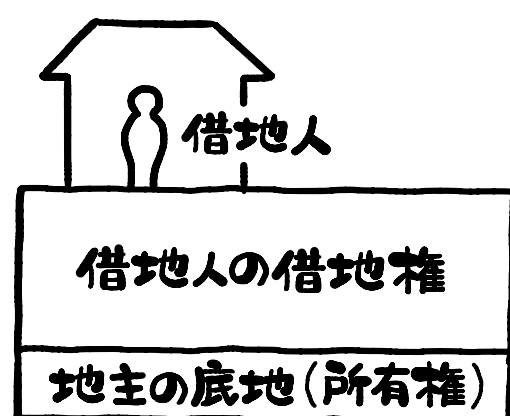
- ・借入金が発生しない
- ・土地が貸家建付地として評価される など

デメリット

- ・土地の一部を手放すことになる
- ・デベロッパー主導にない やすい など

テクニック.4 借地権と底地の交換で土地の自由度を確保する

※土地の活用や納税資金対策にも有効



このように、同種類の固定資産を等価で交換し、一定の要件を満たす場合、譲渡はなかったものとして譲渡所得税が課税されません。

※確定申告書の提出が必要

地主のメリット

- ・完全所有権になり、土地の有効活用ができる
- ・相続税の納税資金として売却もできる

借地人のメリット

- ・借地権が所有権に変わり資産価値が上がる
- ・担保の設定や売却もできる

— 成美堂出版「わかりやすい 相続税・贈与税と相続対策」より抜粋 —

こんながありますよ

バルコニーのない家でも
布団が干せる専用ユニット



- ・ステンレス製
- ・最大2mまで製作が可能

オプションの「シート掛けワイヤーセット」を使うと、窓を閉めたまま布団干しシートが利用でき、外壁や窓枠の汚れ、虫等を気にせずに布団を干すことができます。

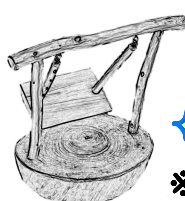
木工教室やいます!

日時: 7月21日(日)
10:00~16:00
(最終受付15時)

場所: 当社敷地内倉庫

参加費
無料

キッズ
大歓迎



今年の
新作

※デザインが若干
変わる場合があります



工作キットを
使って作ります!

(住まいづくりのトータルコンサルティング)

TAIKOH
株式会社 大 幸

〒471-0079 豊田市陣中町2丁目2-8
(フリーダイヤル) 0120-36-2214

Email: kikaku@taikoh3.com
http://www.taikoh3.com

ご意見・ご感想などありましたら
お問い合わせ。担当: 岡田まで

