

不動産・相続サポート通信

不動産・相続の問題解決で、クリアなセカンドライフを！

田
1 月号
Vol.10

誰にでも関係のある「相続」について、考えていきましょう！

⑩贈与、生前贈与とは

贈与とは・・・

自分の財産を無償で相手方に与えるという意思表示を行い、相手がこれを受諾することによって成立する契約です。

簡単にいうと、贈与者のAさん(財産をあげる方)が、受贈者のBさん(財産をもらう方)に自分の土地や現金等をあげますよと言い、Bさんがそれを受諾した時に成立します。双方の意思の合致はとても重要で、意思の合致が無いと実質的にもらっていないとみられて、税務署から贈与の否認を受けてしまうことも少なくありません。



贈与を検討される時期としては、お子様の住宅取得時やご自身の財産継承時などがありますが、今回は財産継承時の相続対策という視点で生前贈与について説明します。

生前贈与とは・・・

生前贈与とは、生きている間に財産を配偶者や子、孫などに贈与することです。一方、亡くなってから財産を継承することを相続といいます。

生前贈与を行うと、相続税の課税対象となる財産を減らせるため、相続税を軽減できることから相続税対策として考えている方もいらっしゃいます。生前贈与を行うことで、贈与者にとっては自分が生きていうちに、あげたい財産をあげたい人に渡すことができ、さらに贈与者が亡くなった後、親族間でのめ事を回避する効果も期待できます。

しかし、生前贈与をすると相続税の節税にはなりませんが、贈与税が課税されることがあります。そこで節税のために生前贈与を考えている方は、贈与税と相続税を試算して、どちらがより納める税金が少なくなるかを確認する必要があります。



生前贈与は、「いつ」「誰に」「何を」贈与するかによって税金だけでなくご自身や家族のライフプランにも影響を与えます。住宅購入、入学、結婚などライフステージに変化がある時は生前贈与を考える良い機会です。

なお、生前贈与できる財産は現金や預貯金、土地や建物、有価証券、車、船舶、家具、宝石、絵画など様々なものがあります。

非課税特例や細やかな条件などによって税額は大きく変わりますので、専門家に相談するとよいでしょう。

* 次回は・・・

⑪生前贈与のメリット・デメリットです。

* 訂正

12 月号の基礎控除額計算例に誤りがありました。

正しくは

＜例：相続人が子ども 1 人の場合・・・＞

$3,000 \text{ 万円} + (1 \times 600 \text{ 万円}) = 3,600 \text{ 万円}$ です。

こんなにある土地活用術！ アパート建築以外の土地の有効活用

土地活用方法



1. 建物を建てて貸す土地活用方法
2. 共同分譲での土地活用方法
3. 駐車場や資材置き場として土地のまま貸す土地活用方法
4. 定期借地として土地のまま貸す土地活用方法
5. 等価交換での土地活用方法
6. 売却する土地活用方法
7. 病院やクリニックなどの医療系施設としての土地活用方法
8. ロードサイド店舗やコンビニなどの商業施設としての土地活用方法
9. 土地信託

土地には様々な活用方法があります。

今日は…

4. 定期借地として土地のまま貸す土地活用方法 5. 等価交換での土地活用方法 6. 売却する土地活用方法について説明します。

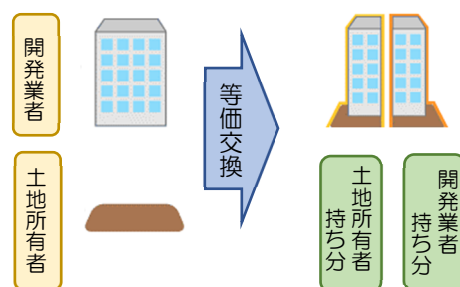
4. 定期借地として土地のまま貸す土地活用方法

期間を定めて土地を第三者に貸して地代を得る方法です。最初に設定した期間が経過したら、その段階で契約を解除できます。借入金や経営の必要がないのでリスクが低く、安定した収入を得られます。ただし、契約期間中は他に転用することができません。また契約が長期になるため、賃料の設定には配慮が必要です。

5. 等価交換での土地活用方法

例えば、土地の所有者が土地を出資し、不動産開発業者がその上に建てる建物の建築費を出資して完成した建物と土地を出資比率に応じて分割し所有する方法です。それぞれの出資率に応じた利益となります。土地の所有者は借入せずに建物を購入して事業を始められるというメリットがあります。反面、共同所有となるため不動産の権利が複雑化するというデメリットがあります。

＜等価交換の一例＞



6. 売却する土地活用方法

土地を売却すれば目的に合わせて自在に運用できる現金が手に入り、固定資産税を支払う必要がなくなり、管理の手間もなくなります。しかし当然のことながら、土地はなくなり、資産がどんどん減っていく可能性があります。



* 電話番号誤記に関するお詫びと訂正

隔月で紹介しております「滝沢の滝野さんの保険あれこれ」の、滝野氏の電話番号に誤りがございました。

正しくは 090-6454-9189 です。

お問い合わせいただいた皆様にも大変ご迷惑をおかけいたしました申し訳ございませんでした。ここに重ねてお詫び申し上げます。

不動産・相続の問題解決で、クリアなセカンドライフを！

不動産・相続 サポート

百万石建設株式会社 建築事業部
〒028-3615
岩手県紫波郡矢巾町南矢幅 6-606

(一社)不動産終活支援機構岩手 会員
(一社)岩手県宅地建物取引業協会 会員
宅地建物取引業 岩手県知事(1)2709 号

お気軽にお電話ください。
TEL.019-697-1500

不動産・相続
サポート
ホームページ



メール
登録



ライン
登録

