

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！

3月号
Vol.12

誰にでも関係のある

「相続」・「贈与」について、考えていきましょう！

⑪生前贈与のメリットとデメリット

生前贈与は手軽に利用でき、魅力的なメリットがありますが、その一方でデメリットもあります。今回は**デメリット**についてお伝えします。



◆デメリット

・税金が高くなる場合がある

生前贈与のデメリットは、高い贈与税を支払う可能性があることと、贈与税以外にも税金がかかるケースが多いという点にあります。

特に、土地・建物といった不動産の場合には、贈与の際に名義変更(登記)を行います。不動産の登記手数料と登録免除税・不動産取得税などの費用が発生します。

ここで、生前贈与と、相続における不動産取得税と登録免許税を比較してみましょう。

生前贈与の場合・・・

- ・不動産取得税は
固定資産税評価額の3%
- ・登録免許税は
固定資産税評価額の2%

相続の場合・・・

- ・不動産取得税は
かかりません
- ・登録免許税は
固定資産税評価額の0.4%

固定資産税評価額が高い場合、生前贈与を選ぶと登記費用が高くなってしまいます。

・生前贈与と認められない場合がある

贈与は贈与する人と贈与を受ける人の双方の合意がなければ成り立ちません。例えば、通帳を預かって、一方的にお金を振り込んでいるケースです。贈与をする人が「生前贈与をした」と考えていても、贈与を受けた人が「生前贈与を受けていない」という認識の違いが出てくると、双方の合意がないことから、生前贈与と認められないこととなります。

*条件や内容によって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・・・

⑫贈与税はどんな税金？をお伝えします。

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

11月号から紹介している土地活用法。
最終回の今回は、上記項目の7、8、9についてお伝えします。

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

医療施設の活用法は、建物を建設して土地とともに医療事業者へ貸し出す方法と、土地そのものを貸し出す方法が一般的です。医療設備等は借主側が用意するため、初期費用の負担は比較的少なく済みます。また、地域や社会への貢献につながるというメリットがあります。

しかし、特殊な施設だけに、医師に撤退されてしまうと、次の借り手を見つけるのは難しくなります。

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

ロードサイド店舗とは、車の交通量が多い幹線道路などに接している土地で運営される商業施設のことです。まとまった土地を活用でき、土地の広さによって、コンビニやホームセンターなど様々な業態を選ぶことができます。周辺住民の生活の便利性に貢献できますが、近くに地元の商店などがある場合には、配慮も考えなければなりません。



9. 土地信託

信託会社など、プロに土地を預けて運用してもらい、得た収益から分配金を受け取る方法です。信託会社に報酬を支払う必要があるため自分で活用する場合と比べて収益は低くなってしまいます。

最後に・・・

土地にはそれぞれ利用できる用途が定められていて、希望する建物をどこにでも建築できるわけではありません。また、場所によって建築できる建物の大きさが決められています。所有している土地の用途地域や建ぺい率なども確認しておきましょう。



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

