

発行所

株式会社 F P シミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

## 不良資産は資金化しよう

Q: 私の持っている財産の大半が底地です。将来の相続税が心配なのですが……。

A: バブル崩壊後、自用地の評価額が相続税評価とイコールもしくは低いという状態ですから、底地を売却しようとしてもできない。相続が発生したら物納したいが、物納の要件を満たすには難しい……といった悩みをお持ちの方は多いようです。

実際の売却時価と相続税法上の評価とがかなりの差を生ずることもあり得ます。その架空の財産についても、相続税を納めなければならないということになります。それならば、たとえ安くとも処分した方が後々のためといえるでしょう。

### 〈例〉

- ・相続財産 底地 4億円
- ・更地の時価 10億円
- ・地代収入 年400万円
- ・経費 年200万円
- ・第三者へ譲渡する場合の時価

(収益還元法を適用)

$$\begin{aligned} \text{時価} &= \text{純収益} \div \text{還元利回り} \\ &= (400\text{万円} - 200\text{万円}) \div 4\% = 5,000\text{万円} \end{aligned}$$

- ・架空財産 4億円 - 5,000万円 = 3億5,000万円

相続が発生した場合、この3億5,000万円の架空財産についても課税の対象となるのです。

一方、処分によって手にした資金は、有効活用時の投資資金、他の資産への組替え、金銭贈与、その他いろいろ対策資金として使えます。

