

## ケーススタディ File5

相続に強い不動産コンサルタント  
だからこそ可能な

## 底地（貸宅地）の処分のご提案

佐藤 雄樹

株式会社Next BRANDING代表取締役

【さとう・ゆうき】財閥系不動産仲介会社で約6年半、上場企業や富裕層向けの不動産コンサルティングサービスをはじめ、会社更生、民事再生等の不良債権処理に従事。2011年(株)brands、2020年(株)Next BRANDINGを設立し、相続コンサルティングに特化したコンサルティングを提供。公認不動産コンサルティングマスター（相続対策専門士・不動産エバリュエーション専門士）、(一社)東京都相続相談センター理事。

## ●資産の承継に漠然とした不安

きっかけは、パパ友からの一本の電話でした。

なんでも奥様のご実家が都内の地主の本家で、15年前に亡くなられた義父様の資産の大半を義母様が相続したとのことで、義母様ご自身が高齢になりつつあるということもあり、ご自身の相続対策をきちんと考えたいということで、相談できる相手を探しているとのことでした。

ご相談者様は、80歳。相続の相談をしたいということでしたので、年相応の認知機能の衰えも覚悟して伺いましたが、非常に頭の回転も良く、記憶も鮮明で、数字に強い方で、13件所有される貸宅地（底地）の借地権者と地代、更新年月までをしっかりと記憶されているほどでした。

## 図1 ご相談内容

- ・ 15年前に他界したご主人のルーツは地域の名士（地主）
- ・ 近い将来発生するご自身の相続によって発生する相続税が高額
- ・ 想定でシミュレーションされる相続税は資産を処分しないと納税が困難
- ・ 多数所有する底地（貸宅地）は、いつか所有権に戻ることを期待して所有し続けたい
- ・ 13件の借地権者の内、1件については、他の借地権者と比較しても明らかに地代が低額
- ・ 更新を過ぎているのに更新手続きをしてくれない
- ・ 更新料は支払うようだが、お互いが主張する「更地価格」の定義が異なる
- ・ 毎回負担が増大する固都税の増額に伴い地代を上げてほしい
- ・ 更新料や地代の話をした途端に一切、連絡が取れなくなった



実際にお話を伺っていると、お子さんが女性二人（姉妹）であることから、将来にわたって、「●●家」の氏（姓）を後世に残せないということについて、ご主人様のご先祖様に対して申し訳ないという気持ちが第一にあり、今後、自身の二人の娘さん達が相続した暁には、後世まで、きちんと資産を残していつてくれるのかという漠然とした不安に駆られていました。

漠然とした不安を抱える方には、まず、何が不安なのかを明確にする必要があるため、地主であれば誰もが気にされる想定される相続税（納税額）を算出し、現状の相談者様の流動資産で納税額をカバーすることができるのか、カバーできない場合はどのようにカバーするのか、カバーできるとしても、無理のない範囲で、納税額を抑制することはできないのかを試算する必要を説明し、20件超える不動産についても、税

理士と各々を実査・調査し、評価額を算出し、想定される相続税の総額を算出いたしました。

現状、今、相談者様が他界されたら、納めるべき相続税は約2億9,800万円ということが分かり、現預金や生命保険の受取金等を合計しても、約1億4,000万円、納税資金に不足が生じることが分かりました。