

# 野口レポート

NO. 145

平成20年10月1日

発行: 有限会社アルファ野口 〒211-0012

川崎市中原区中丸子 538 ムルマール 1F

TEL 044-422-1337 FAX 044-455-0208

文責: 野口 賢次

## 地主相続最大の危機

平成バブルが崩壊し地価が急落しています。路線価の8掛け7掛けはいい方です。大きなマンション用地や戸建て用地はひところの半値8掛けなどとも言われています。

資材の値上がりで建築費が高騰し、今までのような価格で土地を仕入れたらマンション業者の事業は成り立ちません。加え金融機関が一斉に不動産融資のバルブを絞ってしまいました。

不動産市況が悪化しています。高値で土地を仕入れてしまった不動産業者は、昨年までの恵比寿顔から一転し真っ青です。

前回のバブル崩壊では、青天井を防ぐための国土法が急激な地価下落を抑える効果も併せ持っていたのだと、不動産鑑定士の芳賀則人氏に教えていただきました。

その国土法はもうありません。半年先はどうなるでしょうか、しばらくは地価の動向に目が離せません。

7月に発表された路線価は上がり（来年は下がる）ました。相続税の土地評価は路線価が原則です。発表されるのは7月ですが、基準となるのはその年の1月1日現在の評価です。それから10か月、実勢価格は急坂を転がるがごとく下落しています。

地価が短期間で急激に下落すると、このタイムラグ（時間差）が実勢価格と路線価（相続税評価）に大きな乖離をもたらします。

地主は5億10億の資産家です。しかし、お金（現金）持ちではありません。所有する資産のほとんどが土地です。相続税は10か月以内に現金一括払いが原則です。短期間に大きな土地を換金するには切り売りしていたのでは間に合いません。マンションや戸建ての分譲業者が頼りです。それが当てにできません。

前回のバブル崩壊では、取りあえず物納の申請をしておき、3年5年と時間をかけ収納要件を整えることが出来ました。例えば土地が半値になっても相続開始時の評価で収納してくれました。

つまり「取りあえず物納」は、バブル崩壊等で地価が急落した時の相続破産を防ぐ保険の役割をしてくれました。だが、物納制度の改正で「取りあえず物納」はもうできません。相続が開始してから物納準備をしたのではとても間に合いません。

もし物納を考えるなら、生前に確定測量や地積更正などの作業を済ませ、取りあえず物納から「確実に物納」へと準備をしておくことが肝要です。

金銭納付が困難な理由も厳格に扱われ、手持ちのお金は吐き出さなければなりません。物納が終わったら相続した土地の一部を売却し、吐き出したお金を補填するような作戦が必要となります。

地価の急落、取りあえず物納の消滅、追い打ちをかけるように相続税法の大改正が行なわれようとしています。もし、10月以降年内に相続が発生したら、地主はこの三重苦に直面します。

親に感謝し大切にしてください。何と言っても、今はおじいちゃ

ん、おばあちゃんの長生きが一番の相続対策です。