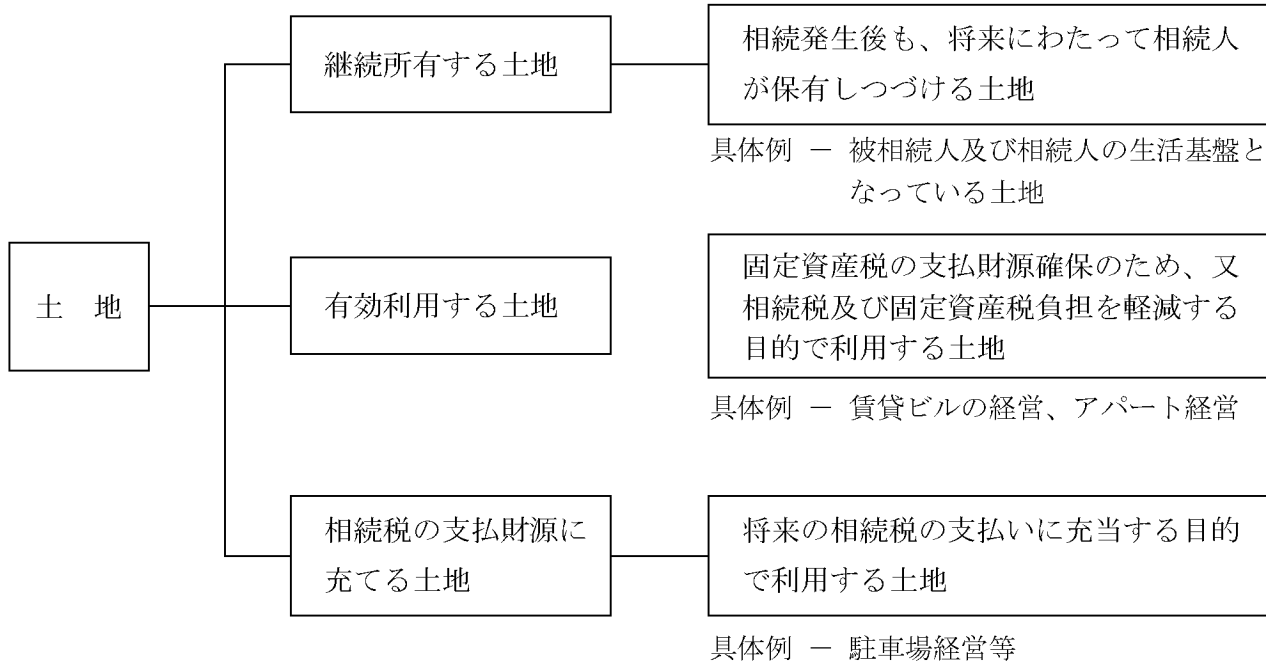


Ⅱ. 納税資金を捻出するための土地の算定 ～所有する土地を目的別に3つに分ける～

土地所有者は、将来の相続税負担に備えるためにも、予め所有する土地を3つの目的別に色分けをする必要があります。



A 様 の場合、所有する財産の総額は約10億円となります。

これに対し相続税負担額は、少なく見積もっても2億6,000万円程度になります。

この2億6,000万円の相続税を支払うためには、所有する土地の一部を売却（又は物納）しなければなりません。

現在、A 様 の所有する土地をその利用状況別に分類すると次のようになります。

利用状況	地積 (㎡)	相続税評価額	評価額割合
自宅	1,537.62	2億8,369万円	27.7%
未利用地	2,888.15	6億8,002万円	66.3%
貸家建付地	334.08	6,164万円	6.0%
計	4,759.85	10億2,535万円	100.0%

上記の土地のうち、どの土地を処分して相続税の支払いに充てるかを考えた場合、A 様 のご自宅及び現在賃貸建物が建てられている敷地については、処分対象とならないものと考えられます。

従いまして、**A 様** の場合、基本的な考え方として現在未利用地となっている土地（相続税評価額：6億8,002万円）のうち、**相続税の支払財源に充てる土地** をどこにするかということと同時に **継続保有する土地** ・ **有効活用する土地** についても併せてお考えになる必要があります。

今までのご説明をまとめたものが次の図です。

利用状況	地積 (㎡)	相続税評価額	土地の3分法		
			継続保有する土地	有効活用する土地	相続税の支払い財源に充てる土地
自宅	1,537.62	2億8,369万円	○		
未利用地	2,888.15	6億8,002万円	○	○	○
			4億円程度		2.6億円
貸家建付地	334.08	6,164万円		○	
計	4,759.85	10億2,535万円		—	

このことからお分かりのように、相続税2億6,000万円の支払財源を未利用地から充当した場合には、4億円程度の未利用地について、建物建築を伴う土地の有効活用が可能となります。

A 様 の場合、納税資金対策として常に心掛けておくことは、相続税2億6,000万円に見合う財源となる土地（物納又は、売却処分可能な土地）を常時、担保（確保）しておくことです。