

2026年4月7日 相続事業承継研究会 結果報告

■ 内 容 最新事例から学ぶ「貸宅地対策」と「定期借地権活用」
～不動産相続対策の最前線～

■ 講 師 株式会社国土工営 コンサルティング事業本部 部長 岩川 秀典氏

本研究会では、権利関係の整理や有効活用に相当の困難を伴う貸宅地を中心に、最新の実務事例をもとに不動産相続対策の具体的手法について解説いただきました。

まず、不動産調査の重要性について、ブルーマップ、公図、地積測量図、土地境界図、道路台帳平面図、位置指定申請図、建築概要書、固定資産課税台帳など各種資料の特徴と精度の違いが整理され、特に公図と現況のズレといった実務上の留意点が示されました。正確な現状把握が、その後の評価・対策の前提となることが改めて強調されました。

貸宅地の優良資産化事例では、長年地代改定が行われていないケースにおいて、公租公課の増加により収益が圧迫されている実態が紹介されました。これに対し、借地人との関係性に配慮しつつ、公租公課の一定倍率を基準とした地代改定を段階的に実施する手法が提示され、持続可能な賃貸経営への転換の必要性が示されました。また、固定資産税評価における負担調整措置にも言及され、地価と税負担の乖離について理解を深める内容となりました。

さらに、物納や売却を組み合わせた納税対策についても解説がなされ、相続税額が高額となる場合には、資産ごとの納税力を見極めたうえで、全体最適の観点から戦略的に対応する重要性が示されました。加えて、貸宅地の再編手法として、立体買替による資産の有効活用事例が紹介され、権利関係の整理と収益性・流動性の向上を両立する実務的アプローチが提示されました。

定期借地権の活用については、最新事例をもとに、権利関係の明確化や安定収益の確保といったメリットの一方で、契約設計や合意形成の重要性が指摘され、税務・法務の両面からの検討の必要性が示されました。

本講演は、不動産の実態把握から収益改善、納税対策までを一体的に捉えた内容であり、税理士に求められるコンサルティング力の重要性を再認識させる、有意義な研究会となりました。

なお、株式会社国土工営の相続対策について、以下 URL でご案内いたします。ご関心がある方は、下記のお問い合わせ先までご一報いただければ、お繋ぎいたします。

◆株式会社国土工営の相続対策（生前対策/相続対策）

<https://www.kokudokouei.co.jp/service/inheritance/>

※講師のご意向により、本講演のオンデマンド配信はございませんが、講演資料をご希望の方へ個別にお送りいたします。講演資料を希望される場合は、下記のお問い合わせ先までご連絡いただけますようお願い申し上げます。

◆お問合せ先 ビジネス会計人クラブ東京事務局

TEL : 03-6206-6640 E-mail : bac-tokyo@bac.gr.jp

<目次>

- 【1】 不動産調査の留意点
 - 【2】 貸宅地の優良資産化事例
 - 【3】 貸宅地の物納事例
 - 【4】 貸宅地の立体買替事例
 - 【5】 定期借地権活用の最新事例
 - 【6】 貸宅地に発生するイベント
 - 【7】 貸宅地の整理方法
 - 【8】 貸宅地クイズ
- おわりに

<講演時>



<懇親会>

