

Q.不動産を贈与する場合の評価額は？

贈与税の計算をする場合の受贈財産の評価額は相続税評価額によります。

具体的には土地であれば路線価（国税庁HP参照 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>）によって、建物であれば固定資産税評価額によって評価します。

ただし、他人に貸している土地や建物については他人の権利分評価額が低くなります。

※不動産を贈与した場合、受贈者には不動産取得税や登録免許税がかかります。

Q.投資用マンションを購入したけど、確定申告は必要なのでしょうか？

確定申告は必ず行なってください。

マンションを所有し、第三者に賃貸した場合、不動産所得が発生しますので、他の所得と不動産所得を合わせて確定申告をすることになります。その際、建物の減価償却費、住宅ローンの利息などの必要経費が認められ不動産所得が赤字になった場合、税務効果があれば、この申告によって確定させる必要があります。

Q.相続税の還付を受けられることはありますか？

一度支払った相続税は平均で500万円戻ってくると言われています。

過去5年以内に申告済みの相続税については、還付されるケースがあります。税理士の中でも各税法毎に専門の知識を有する人がいます。

例えば医者であれば外科・内科・眼科等の専門があるように、税理士にも専門分野があります。

日本の税理士の大半は法人税や所得税を専門にする方が多く、相続税について専門知識を有する税理士は少数です。相続税申告経験の少ない税理士に仕事を依頼することは、手術経験の少ない医者に手術を依頼するようなものなのです。このような背景から誤って申告した相続税が事後的に還付されるケースが多くあります。

Q.不動産を売却した場合、確定申告が必要と聞いたのですが？

売却した年の翌年に、確定申告をする必要があります。

通常、年末調整で納税しているサラリーマンの方も確定申告が必要となりますので注意が必要です。申告手続きは税理士に依頼することもできますが、ご本人でも十分可能です。なお、各税務署で申告書の書き方についての無料相談を実施しています。

Q.事業承継とは、何を承継させていけばよいのでしょうか？

事業承継の本質は、後継者に対して、会社経営をしていくための基盤となる株式や会社経営のために必要な事業用資産を引き継ぐ財産承継の側面のほか、経営者としての立場や権限、責任といった経営者としての地位を引き継ぐ経営承継の側面があります。株式や土地・建物といった資産のほかに、経営者としての立場や権限、取引先や従業員との関係や経営理念なども引き継ぐ必要があります。

Q.顧問税理士が既にいるのですが

所得税や法人税については、そのまま従前の税理士先生にお任せして、相続税申告のみを当事務所にご依頼いただくことも可能です。税理士の中でも各税法毎に専門の知識を有する人がいます。例えば医者であれば外科・内科・眼科等の専門があるように、税理士にも専門分野があります。

日本の税理士の大半は法人税や所得税を専門にする方が多く、相続税や資産税について専門知識を有する税理士は少数です。あくまで参考データですが、現在日本の税理士登録者数は約6万5千人、1年間の相続税申告件数は約4万8千件あります。この相続税申告件数÷税理士登録者数＝0.75件となるように、1年間で相続税申告を経験しない税理士が多くいるのが分かります。

相続税申告経験の少ない税理士に仕事を依頼することは、手術経験の少ない医者に手術を依頼するようなものなのです。このような現状から相続税が事後的に還付されることがあるのです。

相模原市・町田市・八王子市の

相続の相談窓口

相続の手続きは
どの専門家へ
相談すればいいの？

公認不動産コンサルティングマスターが最適です。

公認不動産コンサルティングマスターになれるのは、5年以上の実務経験のある
宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士の3つの国家資格登録者のみ。

しかも宅建試験にはない、経済・金融、建築、税制など幅広い知識が問われる試験を
パスしており、資格・経験・知識を兼ねそなえた、まさに“**不動産取引のプロ**”

その中でも更に専門知識を備えた“**相続対策専門士**”の“**有資格者**”です。

弊社は長年にわたり不動産の現場で培ったノウハウを活かし、お客様がより気軽に
相談しやすい身近な相続の相談窓口です。資格・経験・知識が裏付ける最良のサ
ービスを低料金で提供いたします。家族の為に、元気な今こそ相続対策をしましょう。

不動産相続の相談・不動産相続対策・相続不動産の有効活用

<http://www.livinghome.co.jp>

(有) リビングホーム

代表者 **加藤 勉**

神奈川県知事免許（5）第21372号（有）リビングホーム

所属団体等

（公社）全日本不動産協会
（公社）不動産保証協会
（公社）首都圏不動産公正取引協議会
神奈川県不動産コンサルティング協議会

資格等

公認 不動産コンサルティングマスター・相続対策専門士
宅地建物取引士・宅建マイスター・賃貸不動産経営管理士
住宅ローンアドバイザー・FPファイナンシャルプランナー
競売不動産取扱主任者・不動産知識検定1級



〒252-0143 神奈川県相模原市緑区橋本6丁目3番17号
TEL 042-770-6050 FAX 042-770-2210
E-mail: info@livinghome.co.jp

相続の相談内容は様々です

相続手続

相続人調査・遺産分割協議書作成・相続税申告・名義変更・各所届け出等各種手続き代行、およびサポート



何かと難しく面倒で時間のかかる各種手続きや調査を各専門家がスムーズにお手伝いします。

相続相談

相続の無料相談を随時受け付けております。お気軽にご連絡ください。



相続税、遺言、遺産分割、後見人制度、相続放棄、不動産売却、土地有効活用、手続き相談、相続法律相談等、些細なことでもお気軽に話をお聞かせください。

相続対策

遺言作成・生前贈与・資産分析・不動産有効活用・家族信託・個人信託・事業承継・生命保険・納税資金・遺産分割・節税対策・二次相続対策 他



相続アドバイザーが、もめない相続の指南、アドバイス、お手伝いを心を込めてご家族の立場に立ったご提案・コンサルティングをさせていただきます。

相続税セカンドオピニオン

すでに顧問税理士や専門家へ依頼されていて、相続税額が適正な金額なのかご不安を感じているお客様に対して、顧問税理士さんとの関係を良好に継続しながら、より良い結論を導き出すために相続の専門家に意見を求めるセカンドオピニオンサービスを提供しております。

相談



(有) リビングホーム

ワンストップサービスの提供

提携相続専門家

より詳しい情報をホームページに掲載しています。スマートフォン・タブレット・PCで快適にご覧ください。

<http://www.livinghome.co.jp>

相続の相談は、どの**専門家**へすべきだと思いますか？
相続の対象は大半が不動産で、その分割と活用がポイントとなります。

● 一般的な不動産相続のケース

売却する場合

◆ 更地で売却する場合

数百万円の解体費用が必要です。家付きで売却する場合は築年数が経っていると、買い手が見つからないことがあります。

◆ リフォームする場合

リフォーム費用がかかります。売却して得る金額と支出を併せて考える必要があります。



売却する場合は、相続後、早く行動すべきです。大都市圏以外の土地は当面、時間が経つほど値下がりする可能性が高いからです。

兄弟姉妹がいる場合、固定資産税や管理費用など、誰がいくら負担するかを決めておくことが大切です。

売却しない場合

◆ そのまま保有する場合

土地さえ残ればよいとすれば、アパートや駐車場など不動産の有効活用を検討します。その場合は既存の家の解体費用や建築費用がかかります。借り手がつかない状態が続けば、借金だけが残り、物件も手放さざるを得なくなります。

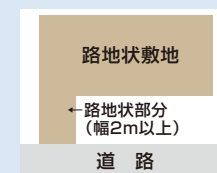
業者が提案する『家賃保証』や『借り上げ』という言葉に安心して契約すると、数年後に家賃が値下げされ、思った収入を得られないこともあります。借り手の需要を事前に調べるとしても、業者は自らに有利な情報しか出しません。

家は他の資産と異なり、処分・活用の選択肢が多く、悩みがちです。特に兄弟姉妹がいれば、それぞれ実家に対する思いは異なり、相続でもめるケースが多いのです。

◆ 遺産分割を終え、相続した家建て替える場合

“既存不適格物件”という予想もしなかった事態が起こります。

典型的なケースは、図のような“旗ざお敷地”です。道路から奥まった土地の場合は、住居までの通路が必要で、この通路は建築基準法によって道路に接する部分が2メートル以上必要です。しかし実際これに満たない場合も多く、接道義務違反となり、建替が不可能になります。



相続後に後悔しないように、あらかじめ家の価値を正しく知っておくことが必要です。

相続した自宅が再建築不可であれば、相続した意味がありません。相続対象の土地の形状などの特徴を事前に確認しておきたいものです。

建ぺい率や容積率が建築基準法に違反している物件も多いのです。

建ぺい率は敷地に対する建築面積の割合、容積率は敷地に対する総床面積の割合です。これらの違反の場合、建替はできても、現状よりも小さな建物しか建築できなくなり、価値は低くなってしまいます。

このように、相続トラブルの多くは**“不動産問題”**であることを踏まえれば、まず相談すべき先は、**公認不動産コンサルティングマスター**です。

主なサービス

- ・相続人調査 ・遺言書の扱い ・財産目録作成 ・遺産分割協議 ・準確定申告 ・相続税申告
- ・相続放棄、限定承認、単純承認 ・不動産売却 ・不動産鑑定評価 ・事業承継 ・各種名義変更 他

サービス内容によって、相続専門の各士業専門家が担当します。

相続対策専門士が相続をコーディネートして、手続きをサポートいたします。

相続トラブル
相談

相続税の
還付申告

相続不動産の
調査・評価

相続税申告

不動産を含む
生前対策