

みせ税理士 の

相続相談手帖

第30話

Q 私(仮名:山下邦夫)は先日、ようやく父の相続に伴う分割協議がまとまりました。父の財産の大部分は不動産であり、収益アパート・マンションが2棟ありました。この2棟の収益物件を兄妹で分割する際にかなりもめました。つまり、二つの不動産は相続税評価額と時価が違うから、時価で公平に分割したいということです。

そこで、不動産の時価の考え方と今後、不動産相続で気をつけること教えてください。

A 相続税財産評価と時価の違い

相続不動産において、常に気をつけなければならないことは、**相続税評価**ばかりではありません。もう一つの視点である**不動産時価**を検証する必要があります。つまり、この収益物件を売却した場合はどれだけの価額になるのかという視点です。時価の算定の基本は**収益率**により算定します。

今回の事例(下図)でいえば、A不動産の時価は相続税評価にくらべて極端に低い状態です。この場合、相続税は相対的に高くなり、余分な税負担を強いられます。さらに、遺産分割においても、困難が予想されます。

<不動産評価事例>



上記の問題を解決するために、生前対策として、**A 不動産を売却し、別の不動産を購入する「組替え」**をおすすめします。

お問合せ先: 税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男
 大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F
 TEL: 0120-985-556 URL: <http://www.nara-souzoku.net/>

セカンド・オピニオン
受付中