

地主様・
不動産オーナー様
必見!



相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤの
まるっと相続塾

フジ総合グループ (フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

[第103回]

トラブルを生み出す「共憂」不動産
土地分割し単独所有化が有効

制限多い共有不動産
ひとつの不動産を、複数の人が「共有持ち分」という形で所有していることがあります。特に多いのが、相続が発生した際、相続人の中で共有する形で遺産分

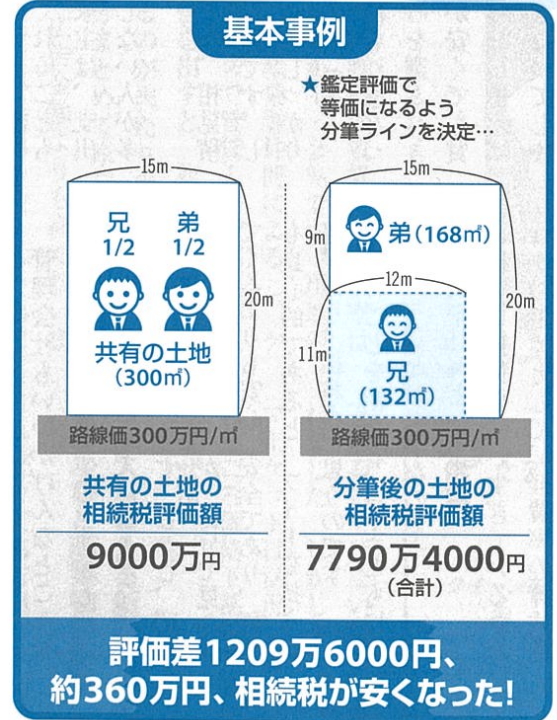
土地を分けて単独所有化
共有状態を解消する方法は、持ち分の贈与や譲渡、交換、共有者全員での売却などさまざまありますが、ある程度広い土地の場合、共有者の持ち分に応じて分

割し、単独所有にするという方法があります。その際、「どこで分割するのが最も価値が高くなるのか」といった問題が生じますが、分筆線の根拠として、不動産鑑定評価(時価)が有効な場合があります。単に面積比で分割を行った場合、価額の差額が贈与とみなされ贈与税が課せられる可能

性もあるため注意が必要です。土地を分割して相続した場合、相続税土地評価は取得した土地ごとに行うのが原則です。共有の土地を分筆し所有者を分けた結果、不整形地ができたり面積が縮小したりして、相続税評価額が下がることがあります。

共有土地が有利な場合も

なお、相続税土地評価の観点から見ると、共有土地の評価は、当該土地の評価額に共有持ち分を乗じて算出します。このため、地積規模の大きな宅地の評価減を入れられる場合は、共有土地の方が有利になる場合があります。



Profile



不動産鑑定士
フジミヤ先生

相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。



地主
マモルさん

父親から土地を40力以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。



マモルの弟
ツグオ

マモル宅の近所に暮らす一つ年下の次男。フジミヤ先生のセミナーをきっかけに相続税土地評価に興味を持ち、自身の相続対策について相談している。

