

土地評価しただいで
これだけ差が出る!

相続税

第 20 回

〈フジ総合グループ〉

フジ相続税理士法人
株式会社フジ総合鑑定

相続専門税理士と不動産鑑定士の観点から、適正な土地評価による相続税の節税を図る事務所。30年間で8,600件以上の相続税申告・減額・還付業務の実績を誇る。相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングなども行う。初回相談無料。

同封のA4ハガキ、インターネットの読者ページから資料請求ができます



8,600件超の実績による土地評価で相続税を適正な納税額に。相続税申告・還付の詳しいパンフレットをお送りします。

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄1-2-7 名古屋東宝ビル5F
税理士法人登録：名古屋税理士会第1238・2号

☎0120-94-6121

メール info@fuji-sogo.com
ホームページ https://fuji-sogo.com

税理士

田村 嘉隆

フジ相続税理士法人 名古屋事務所 所長。

不動産鑑定士
森 隆之

株式会社フジ総合鑑定 専任不動産鑑定士。



遠方に住む親からの相続。

空き家となる

実家をどうする？

住まいから遠い実家の土地・建物を相続したMさん。管理も行き届かないため、売却を検討していました。空き家の譲渡特例を利用して税金の負担を抑えつつ、離れていてもスムーズに売却するためには…。

遠方に暮らす 両親からの相続

今回は相続税申告の事例を紹介します。ご両親の一次相続・二次相続の相続税申告を承った流れで不動産売却のサポートを行った

ケースです。

依頼者であるMさんは関東にお住まいです。ご両親は愛知県にお住まいで、Mさんは一人息子。2年前にお父様が亡くなり、Mさんは相続手続きを実家に近い司法書士事務所にご相談。その先生ご紹介

の売却が現実的でした。

そこで、信頼できる解体業者さんとの引き合わせを行いました。さらに、土地の売却では境界や地積を確定しておくことが価値を高めることになると、境界確定測量も実施しました。

空き家の譲渡特例を適用するに

は、相続開始直前に故人がその家に住んでいて、相続開始後は空き家であったこと（事業や貸付、居住のために使われていなかったこと）などを確認する「被相続人居住用家屋等確認書」の交付を自治体から受ける必要があります。（※

要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなどしていた場合はその入所の直前）

そのためには、電気や水道の使用中止日が確認できる書類や、家屋を取り壊した場合は取壊し後の敷地の写真等も必要になります。いざ申請するときにはもう書類や写真が揃えられないということのないように、相続手続きの初めから方針を立てて対応していくのが確実です。

売却活動を進めた結果、納得のいく価格で売却先が決まり、相続から約7か月後の売買契約となりました。来年には、特例の適用申請も含めて所得税の確定申告を行う必要があるため、Mさんとの付き合いは続きます。Mさんには、実家から離れた場所に住んでいてもスムーズに手続きを進められて助かったと感謝の声をいただくことができました。

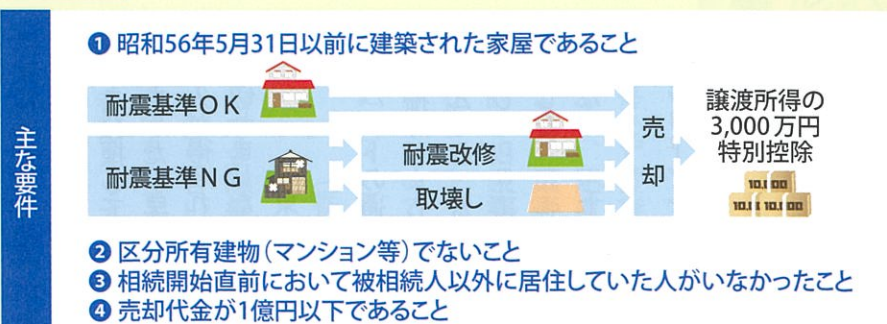
実家が空き家になった、納税資金が不足している等、相続では不動産を売却する場面が少なくありません。フジ総合グループでは、相続に伴う不動産売却や有効活用を、税務上の特例の適用判断・税務処理も含めワンストップで行います。不動産相続の心配事がありましたらぜひお声がけください。

被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋またはその敷地等を買って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円まで控除することができます。

- 対象期間 ① 相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること
② 平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売ること

対象不動産 亡くなった方が生前に住んでいた家屋およびその敷地



同じく所得税が軽減される「取得費加算の特例」（相続後3年10か月以内に相続財産を売却した場合の特例）との重複適用はできません。どちらを適用するのが有利かなど、専門家にご相談ください。



フジ総合グループの相続税／不動産業務のご案内

30年間で8,600件以上の相続関連業務に携わるフジ総合グループが皆さまの相続・不動産に関するお悩みをまるっと解決します。

- 相続対策 シミュレーション
- 相続税申告
- 相続税 還付手続き
- 家族信託組成 サポート
- 税務会計顧問
- 相続税土地評価・鑑定評価
- 不動産 ポテンシャル診断
- 相続不動産 売却サポート

初回のご相談・お見積りは無料です。まずはお気軽にご連絡ください！

