相続・贈与・事業承継が専門です。

資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

平成29年7月1日
7
No. 136

今月のQ&A

遺産分割で不動産の共有名義は避けたほうがよいと聞きました。
なぜでしょうか？

会社が所有している土地は傾斜地にあります。
この土地も路線価で評価しなければいけませんか？

京都税理士法人
KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

今月のお知らせ

相続・遺言・生前贈与・事業承継　等

無料個別相談会のご案内

参加費無料

平成29年7月27日

京都税理士法人財産管理部では、相続に関する無料個別相談会を随時受け付けております。
身近な税金（相続、遺言、生前贈与、事業承継、不動産賃貸経営、資産税に関するご相談）について是非この機会にお気軽にご相談下さい。

日　時

平成29年7月27日(木) 10:00-17:00

※事前予約制です。
※上記日程以外をご希望の方も別日程にて個別対応させて頂きます。お気軽にお問合せ下さい。
※ご相談は初回に限り無料です。
※効率よく相談を受けていただく為、相談内容に関する資料などがございましたらご持参下さい。

時間割

下記時間帯にて予約制で実施致します。
※ご希望の時間帯番号①-⑥をお申込時にお伝えください。

7月27日(木)	
① 10：00-11：00	② 11：00-12：00
③ 13：00-14：00	④ 14：00-15：00
⑤ 15：00-16：00	⑥ 16：00-17：00

場　所

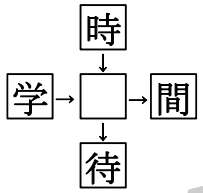
京都税理士法人　京都本社
京都市南区吉祥院九条町30番地1　江後経営ビル

【アクセス】
■ JR西大路駅から徒歩5分
■ 市バス202系統で西大路九条下車すぐ

<お申し込み・お問合せ先>
京都税理士法人 京都本社　財産管理部
受付：杉本
☎075-693-6363
<お電話受付時間> 9:00-17:00（土日祝除く）

今月のクイズ

真ん中の□に漢字を入れて、二字熟語を４つ作ってみましょう！
ただし熟語は矢印の方向に読みます。



（①時→□　②学→□
③□→待　④□→間　の4つの二字熟語が出来ます。）

※　正解は次号資産税NEWSにて発表いたします。

※　前号（No.135 平成29年6月号）の解答は【根】でした。

■■■■■■ お問い合わせ ■■■■■■
京都税理士法人
KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY
〒601-8328京都市南区吉祥院九条町３０番地１ 江後経営ビル
TEL：075-693-6363 FAX：075-693-6565 URL：http://www.ego-kcc.com

01 今月のトピックス

Q 遺産分割で不動産の共有名義は避けたほうがよいと聞きました。なぜでしょうか？

A 不動産の使用方法でトラブルとなる場合が考えられます。

相続が起こった場合、相続財産は遺産分割することで、各相続人の財産となります。

不動産は、形状や用途により分割が難しかったり、相続人が多い場合など、公平性を保ちたいなどの理由で単独で相続せず共有財産となりがちです。

しかし、特段の事情がない限りは不動産の共有は回避したほうがよいと考えられます。

遺産分割直後は、特に共有状態だからといって直ちに支障が生じるとは限りませんが、共有状態は問題の先送りに過ぎません。

共有状態の場合、不動産を売却する際には他の共有者の同意が必要となりますし、賃貸する場合にも他の共有者の了承を得る必要が生じます。

共有者同士の関係が良好であれば、共有者間で協議して決めることが出来ますので、問題は生じませんが、共有者間の良好な関係が崩れた場合には不動産の使用方法等をめぐりトラブルに発展するおそれがあります。

また、共有者が亡くなった場合には、その相続人が登場することになりますので状況が複雑化する場合も起こりえます。

共有状態でも問題とならないケースとしては、相続した不動産をすぐに売却する場合や親子で利害が一致している場合が考えられます。

共有状態は問題の先送りに過ぎませんので、共有状態としないことが遺産分割を成功させるポイントといえるでしょう。

税理士　江後慎太郎

02 連載！事業承継のススメ

Q 会社が所有している土地は傾斜地にあります。この土地も路線価で評価しなければいけませんか？

A 不動産鑑定士による鑑定額で評価する方法が考えられます。

自社株の評価額を引き下げる為には、利益圧縮と同様に会社の「資産整理」が欠かせません。

通常、土地については原則として路線価に基づき評価を行います。

しかしご質問のような傾斜地などの路線価に基づく評価額が時価を適正に示さないと考えられる特殊案件と呼ばれる土地については、鑑定評価を使う事により評価を引き下げられるケースがあります。

会社が保有する土地の評価が下がれば、自社の株式の評価額も引き下がる事となりスムーズな事業承継に繋がる事となります。

こうした特殊案件と呼ばれる土地には次のようなものがあります。

①その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な土地
②道路に2メートル以上接していない土地
③極端に間口が狭く奥行が長い土地で、住宅等の建設が実質的に出来ない土地
④傾斜地、崖地、極端に高低差がある土地
⑤市街地農地、市街地山林、市街地原野
⑥再建築が認められていない市街化調整区域の土地

上記のような土地があれば鑑定評価を依頼する事を検討してみましょう。

会社が保有する財産の中で土地は大きなものになります。
その為土地が自社株の評価額に与える影響も大きくなります。

不動産鑑定士に鑑定評価を依頼すればもちろん費用が発生します。
鑑定評価を算出した結果どれほど財産の評価額を圧縮できるのか、
どれだけの節税が出来るのかの判断が必要になります。

課長　牧本