

相続不動産総合診断とは？

今、相続対策や相続税への関心が高まっています。

例えば、将来の相続について次のようなことが気になりませんか？

相続税がかかるのか、税額がいくらで支払う現金預金があるか

不動産の評価額がわからないため分割の話ができない

死亡後、借金が明らかになったらどうしよう etc…

関心が集まっている背景には、長引く不況に加え、相続があった場合の「争族」問題の増加と平成 27 年以降実施予定の 相続税の増税 があります。そのため、事前に家族内の紛争を防止し、相続があった場合には極力相続税の低減をすることに関心が集まっています。

とは言っても、実際には相続は「死」を前提とする話であり、また財産を分ける話はいくら身内でも話しにくいのが現状のようです。

しかし、そのまま放置して実際に相続が開始してから財産分割の話や相続税の支払額の計算をしていくと、いろんな問題が発生し、今まで仲の良かった家族でも円満にいかなくなる人が多いようです。

そこには、相続が開始されてから初めて見えてくる問題点や事実関係があります。

これらの問題を事前に解決する 1 つの方法としてあるのが「相続不動産総合診断」です。

相続不動産総合診断 とは、将来発生する相続に備え、また支払う相続税計算の基礎資料とするため、生前にすべての不動産について、現況、権利関係、法律上の規制などを確認し、路線価等による相続税評価額を算定するとともに、他の財産を加えて相続税額のシュミレーションを行います。

相続不動産総合診断をする **メリット** は、次のようなことが考えられます

- ① 事前に相続税申告義務の有無と税額がわかり、納税資金の準備がしやすい
- ② 不動産の相続税評価額がわかるため、事前に遺産分割の話がしやすい
- ③ 不動産の権利関係についても調査するため、所有名義人の確認、抵当権等の有無の確認により、後日の移転登記手続きをスムーズに運び、公簿上債務存在の有無も把握できる
- ④ 遺言を残しておく場合にも、相続財産の分割指定がしやすい
- ⑤ 不動産の有効活用・売却・贈与など、事前の相続税対策もしやすい

デメリット としては、**診断に費用** がかかることです。

以前から雑誌やネットで一般的な相続税対策として紹介されているのは、遊休土地へのアパートの建築、納税資金捻出や相続人間の遺産分割調整用として生命保険への加入などがありますが、相続不動産総合診断をすることにより、その判断が更にしやすくなります。

残された家族が争族にならないためにも、一度受診してみたいかどうか。

☆相続不動産総合診断の種類☆

通常診断 と **簡易診断** があります。

通常診断は調査全般を実施しますが、簡易診断は、調査項目を極力減らし、できるだけ依頼人の持っている既存資料等から相続税評価額を算定し、相続税額のシュミレーションをするものです。

従って、簡易診断の場合、登記名義が先々代名義になっている、公簿上債務がある、などが確認できない場合があります。

山田登 税理士・行政書士・FP 事務所

仙台市青葉区一番町 1-6-19 壺番館ビル 705 号室

TEL 022-796-2049 FAX 022-796-2079