相続税対策について

知らないと損する？？『広大地評価』

～不動産鑑定士一筋３４年！相続仕事人が語る！！～



株式会社 東京アプレイザル
代表取締役 芳賀 則人
1953 年 北海道留萌市出身
特技・趣味 / セミナー講師

相続や事業継承の際に不動産の評価は大きな要素になります。疑問や不安が生じることは少なくありません。そんなとき、気軽に相談出来る会社が『東京アプレイザル』です。

東京アプレイザルはなぜ広大地評価に強いのか

弊社は１９８１年創業の不動産鑑定専門会社です。数千件にも及ぶ鑑定実績を持ち、この分野における老舗企業と自負しております。

現在でこそ相続税の改定などで少しずつ認知度が高まってきている不動産鑑定評価ではありますが、創業当時では、まだまだ「不動産鑑定士」の知名度が低く、一般の方々からのご相談も少ない状況でした。

不動産鑑定評価は、それぞれの不動産が個別性を持つことから、適正な評価を導くには専門家による高度な判断が必要です。

弊社の業務の柱は、「不動産鑑定評価」「不動産コンサルティング」そして「セミナー事業」です。不動産鑑定評価業務については、現在年間１８０件以上を手がけ、これに加え年間３００件ほどの「広大地判定業務」を行っています。

そのような実績によりまして、数多くの税理士先生・弁護士先生などの専門家、そして地主さん方からも厚い信頼を頂いております。

広大地とは

５００平方メートル（約１５０坪）以上の戸建用地について、一定の要件を満たしたもので、路線価の50％程度（５０００平方メートル以上の場合は35％）での評価が認められます。しかし広大地の判定には様々な角度からの検討が必要で、経験豊かな不動産の専門家でなければ出来ない非常に高度な業務なのです。そして１５０坪以上といえば、都心郊外のいわゆる邸宅もその範疇に含まれます。そのため、都心で一定規模以上の一戸建てに住んでいるのであれば、相続前にその評価を知り、広大地にあたるかどうか検討しておくことが重要であり、弊社の経験や実績がお役に立てると確信しております。

例えば「田園調布」や「成城学園」などの高級住宅街には、敷地面積１５０坪以上の邸宅が少なくありません。そういった邸宅を相続する際、広大地と認められるか否かで、納税額に大きな差が出てきます。



また、路線価は地価公示価格の８割程度とされていますが、条件の劣る傾斜地などは時価が路線価評価より低くなることがあります。そのような場合に、適正な価格に戻すための不動産鑑定業務も、弊社が得意とする分野です。

なお、弊社の不動産鑑定評価業務には無料の机上概算評価システムがありますので、あらかじめ登録しておけば、不動産評価についての疑問や不安のある案件についてもＦＡＸやメールでお問い合わせいただくことが出来ます。机上概算の報告までは無料でご対応させて頂きます。その結果をご覧いただき、不動産の鑑定評価が必要だと感じた場合にだけ正式な鑑定をご依頼頂ければと思いますので、ぜひご利用をご検討ください。



適正に「広大地」の評価がされていれば、納税額はもっと抑えられたかも！



相続税対策に！？

「やっておけばよかった、広大地評価！」

と、なる前に！ぜひご相談ください！

相続税申告の総資産の中で、大きなウェイトを占めるのが「土地」です。
特に、「広大地」であるかどうかで納税額が大きく異なり「広大地」と評価された場合、その価格は時価より相当低くなり、その分納税額もかなり低く抑えられます。逆に「広大地」であるにもかかわらず、その評価を受けなかった場合、過大な納税につながってしまうケースもあります。
しかし不動産は一つとして同じ条件のものがない上に「広大地」の評価は、広さだけではなく、様々な要件が絡むため、税理士さんと言えども適正な評価をするのは大変難しいのです。
あとで「しまった！」となる前に、お気軽に不動産鑑定の専門家である東京アプレイザルにご相談ください。

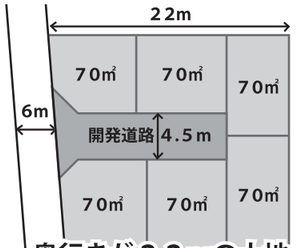
《広大地が認められた例》

あきらめていたこの土地が！



地主さんが建てた
４階建マンションが建っている土地
（１中専　６０／２００）

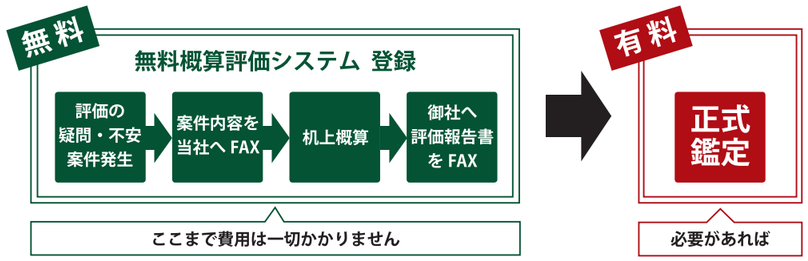
うっかり見過ごしていたこの土地も！



奥行きが２２mの土地
（１中専　６０／２００）

お問い合わせ・ご相談
株式会社 東京アプレイザル
03-3208-6271
FAX：03-3208-6255
〒169-0075
東京都新宿区高田馬場 1-31-18
高田馬場センタービル 3F
【ホームページ】
http://www.t-ap.co.jp/

不動産鑑定・広大地判定業務の登録・手続きの流れ



※税務申告は税理士業務なので、税理士の意見を確認のうえご相談ください。