

相続税対策における 不動産の無料相談

鑑定補償向野研究所

1. 鑑定評価の必要性

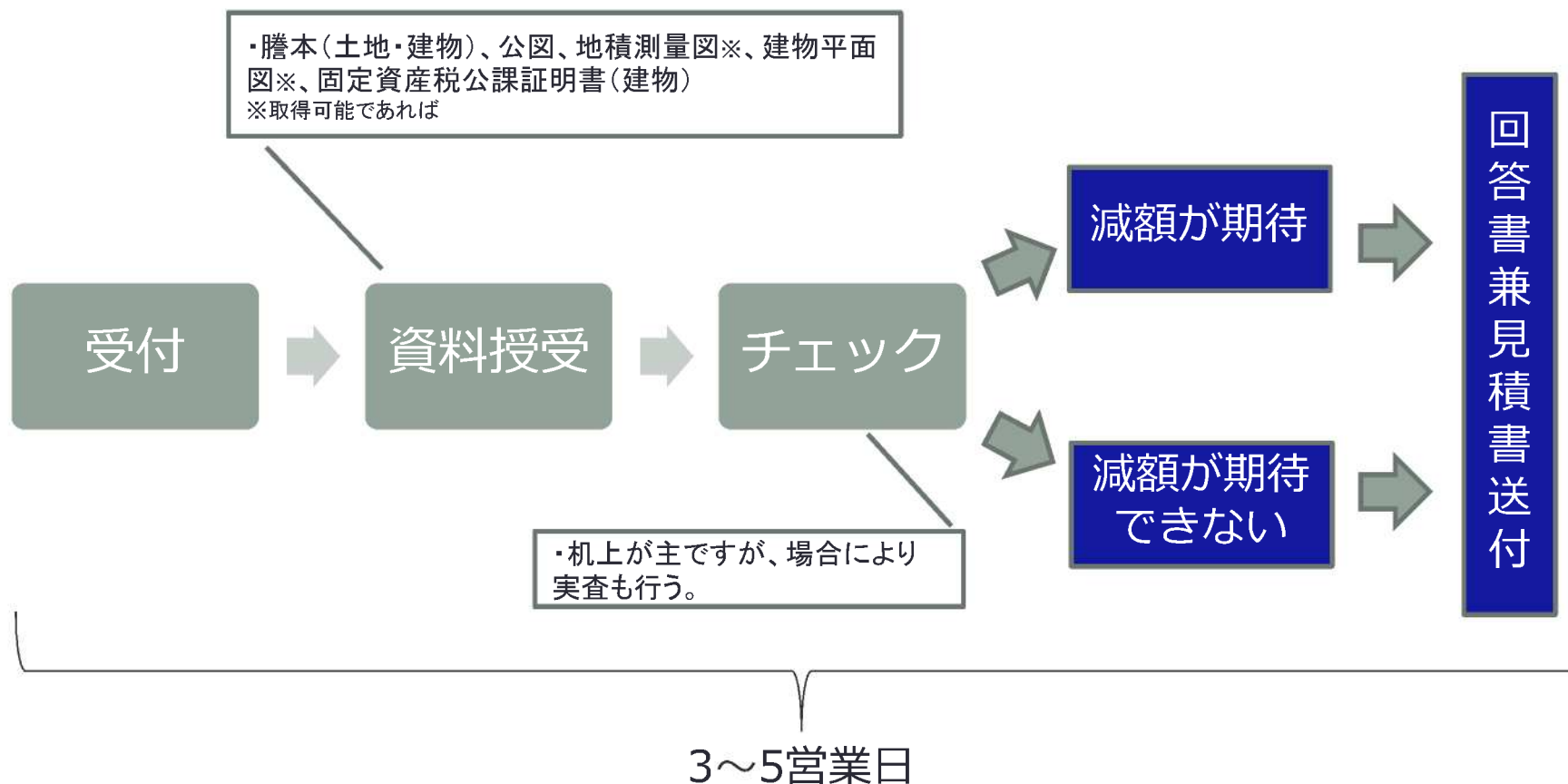
相続税の申告の際、不動産の評価は財産評価基本通達に基づき、評価されます。そのため、財産評価基本通達では、簡便な評価方法のため、以下のような不動産の場合、鑑定評価によって、評価額が低くなる場合があります。

- 不整形地
- 高低差
- がけ地
- 広大地
- 道路状況
- 無道路地
- 土壌汚染等

従って、上記のような個別的要因が存する不動産をお持ちの方は、相続税発生時の相続税減額交渉や相続に備えた事前準備のために、鑑定評価を検討したほうが良いかもしれません。

2. 無料相談の流れ(1)

- 相続財産が鑑定評価を必要とするものか、その判断が難しい場合があります。そのような場合に、弊所の無料相談をご活用ください。



2. 無料相談の流れ(2)

①減額が期待できる場合

- ・回答書兼見積書に回答及び減額が期待できる根拠、並びに鑑定評価を行った場合の報酬見積額を記載して、当該書面をお送りいたします。
- ・後日、ご依頼主様が鑑定評価の依頼をして頂いた場合、上記見積額にて鑑定評価を行います。
- ・今後の相続税の減額交渉等について、提携の税理士へ斡旋いたします。
- ・相続が未だ開始していない場合の鑑定評価は、実際に相続税の申告を行うまでの期間が開いた場合、概ね1年間は無料で時点修正を施します(但し、対象不動産や周辺の状況が著しく変化した場合は、再調査費用を請求する場合があります。)

※実際の対象不動産の状況、市況の変化等により鑑定評価額が必ずしもご期待に沿うものになるとは限りませんので、無料相談の回答は相続税減額をお約束するものではありません。

②減額が期待できない場合

- ・回答書兼見積書に回答及び減額が期待できる根拠、並びに鑑定評価を行った場合の報酬見積額を記載して、当該書面をお送りいたします。
- ・他の相続対策を検討する上で、提携の税理士へ斡旋いたします。
- ・他の相続対策のための鑑定評価が必要な場合は、ご依頼主様の申し出により、上記見積額に基づく鑑定評価を行います。

3. お問い合わせ

鑑定補償向野研究所

- 住所 〒810-0041 福岡市中央区大名2-10-1-A-1102
- 電話 092-739-5512
- FAX 092-739-5523
- Mail tmukaino@mkantei.com
- URL <http://mkantei.com>

回答書兼見積書

〇〇 〇〇 様

福岡市中央区大名 2 丁目 10 番 1 号
鑑定補償向野研究所
代表 向野 昌邦

不動産鑑定士

1. 対象不動産の表示

| 区分 | 所在及び地番・家屋番号 | 地目、建物の構造・用途 | 評価数量 |
|----|--|--------------------------------|--|
| 土地 | 福岡市中央区大名 2 丁目 10 番 1 | 宅地 | ※登記数量 500.00 m ² |
| 建物 | 福岡市中央区大名 2 丁目 10 番地 1 (家屋番号) 10 番 1 | 鉄筋コンクリート 造陸屋根 5 階建、共 同住宅 | ※登記数量 1 階 100.00 m ² 2 階 100.00 m ² 3 階 100.00 m ² 4 階 100.00 m ² 5 階 100.00 m ² 合計 500.00 m ² |

2. 回答

相続税の減額が期待できる

相続税の減額が期待できない

対象不動産は、不整形地であり、前面道路が 43 条但書通路に接しており、用途制限も課せられることから、財産評価基本通達に基づく評価額よりも低い評価額が見込まれ、相続税の減額が考えられる。

※但し、実際の対象不動産の状況、市況の変化等により評価額が必ずしもご期待に沿うものになるとは限りませんので、上記回答は相続税減額をお約束するものではありません。

3. 見積額

ご依頼のありました不動産の鑑定報酬額を下記の通り御見積申し上げます。

¥ 226,800-

(消費税含む)

| 物件 | (1) 基本見積額 | (2) 特別割増/割引料 ▲約30% | (3) (1) ± (2) | (4) 消費税 (8%) | (5) 税込見積額 (3) + (4) |
|----|--------------|--------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| | ¥ 300,000 | ¥ 90,000 | ¥ 210,000 | ¥ 16,800 | ¥ 226,800 |