



相続財産の評価を中心とする 相続税対策

広栄社 代表者 小川 孝男

1 依頼の趣旨・動機

顧客である法人の会長が死亡、相続人である夫人（依頼者）と社長（会長の孫）から、さらに顧問税理士からも相続財産（不動産）の評価を中心とする相続税対策と土地の有効利用、不動産に関する贈与税の特例等についてコンサルティングの依頼を受けた。

同社からは、この3年前に当時の社長（息子）が死亡、会長（父親）から相続について不動産の評価を依頼され、税理士に引き継ぐところまでを担当して仕事振りを高く評価され、謝礼として30万円を受領した経緯がある。

2 依頼内容

相続発生後の手続きについて
土地の評価を下げる相続税対策
贈与等による財産減について
遺産分割協議書の書き方について

3 問題点・課題

被相続人（会長）は不動産関係に強い人であったが、依頼者（会長夫人）は相続や不動産について知識がほとんどない。所有物件の内容や関係書類についても知らないという状態。

4 コンサル内容

相続発生後の手続きについては、必要な手続きとやり方、必要な書類と必要となる時期など、細かく具体的に一覧表を作り、説明して理解してもらった。

贈与等による財産減については、被相続人がよく研究の上、手当て済みであったが、依頼者が知らないため、改めて詳細な説明を行った。

遺産分割協議書については、相続税の申告、不動産の相続登記に必要なことや作り方のフォームを例示した上で説明し、理解してもらった。

以下では、土地の評価を下げる相続税対策のうち、苦労や工夫を要した部分について紹介したい。

物件明細表の作成

依頼者が物件明細を把握していないため、顧問税理士と相談し、情報収集をした上で、周辺の5つの市町村の役所に出向き、名寄せ表と現地とのチェックを行い、物件明細表を作成した。

正式には「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」の記載および必要資料を添付し、全物件が一目でわかるよう物件明細一覧表等々を完成し、税理士に提出した。

駐車場の評価減

月極駐車場には借地権割合が適用されないが、相続税法や通達を調べ、地元の税務署にあたって、残存期間10年以下の賃借権の場合、100分の2.5を乗ずることがわかり、評価を下げる事ができた。

固定資産税評価額の減額

固定資産土地評価証明書では坪あたり75千円の非常に高い評価額となっている。市街化調整区域内、無道路地、土質軟弱などを確認の上、資料を持って市役所の担当責任者にあたった。直ちに現地を調査してくれて、翌日には市役所の評価の誤りを認め、評価額が半分となって、差額も返還されることとなった。

不整形地の評価減

複数の土地について、整形地に区分できる不整形地であったが、平均的な奥行距離に基づく計算方法を取り、奥行補正率、かげ地割合から不整形地補正率がいずれも0.99(減額率0.01)となり、評価を下げる事ができた。

定期借地権設定契約後、未建築中に相続が発生した場合の貸地の評価減

事業用定期借地権で土地賃貸借契約締結、公正証書作成後、まだ建物が建っていない場合でも、貸地の評価減が可能かどうか。私は、関連条文、条例等を調査・研究し、可能との見解をとっていた。しかし、A市の税務署は「一応可」の判断、B市の税務署では「不可」の判断なので、定期借地権に詳しい専門家(不動産鑑定士)からの「評価減は可能」との意見をもらい、評価減の方法で計算を進めた。

この結果、この物件だけでも約270万円の税軽減となった。

5 成果

コンサルティング報酬

別途に謝礼

6 コメント

3年前の相続財産の評価の際における私の前向きな仕事振りが評価され、それが今回のコンサル業務受託のきっかけとなった。

前回、今回とも依頼者に大変感謝され、謝礼をいただけた。

今回の仕事を通じて、相続人や税理士とも密にコンタクトを取り、常にお客様の立場になり、一緒に考え、話し合ったりと、厳しさの中にも常に和やかな人間関係を結べたことが、良い結果につながった一因かと思っている。

本件は相続対策にかかるコンサルティングである。それも相続税の課税価格を低減するための不動産の評価方法の検討が中心となっている。駐車場や不整形地、貸宅地の評価については財産評価基本通達に基づく実務的かつ専門的な知識を要する。また、申告をするのではなく、納税通知書が送られてくる固定資産税等については、評価額は気にかけても、その低減対策はあまり知られていないことが多く、これがビジネスチャンスとなることもある。

ただし、これらの税務関係についてのコンサルティングは、本件のように税理士との連携が必要である。