



もがトンのFP通信

～経営者向け～

2012年6月号

<相続と事業承継> 個人編「相続のポイント…不動産」

はじめに

皆様、こんにちは。ファイナンシャルプランナーの最上です。まだ梅雨入りしたばかりなのに、台風がやってくる…はやり、従来とはちがう異常気象なのでしょうか。皆様、お元気にお過ごしのことと存じます。

さて、3月の「緊急特集号」でもご報告のとおり、法人向け生命保険の税務運用に関し、久々の大きな変更が国税当局より加えられました。私も本業の保険代理店として、そちらの対応にかなりの時間がとられましたので、この半年、「もがトン通信」も休刊となることが多くなってしまいました。言い訳になってしまいますが、誠に申し訳ございませんでした。

あと1回を残して中断しておりました『相続と事業承継』シリーズも再開させていただき、今回は「相続のポイント…不動産」を取り上げます。不動産相続の現場で、以外と見落とされている“評価”自体の問題についてポイントをまとめてみたいと思います。

“頭の整理”にお役に立てばと思います…お気軽にご一読下さい。

この号のポイント:

- 1 不動産資産(特に土地)の相続税評価額は、一律に決定するものではない。
- 2 「不動産に強い税理士・FP」というのは、不動産の相続税評価額に切り込んで、実態(時価・売買可能な金額)との乖離をうめていける“マインド”と“能力”を持っている専門家である。
- 3 お医者さんといっしょ…税理士やFPも、「専門性」を追求する時代。

もっともポピュラーなテーマ…不動産

相続問題を考えるとき、我が国でもっとも一般的で、かつ処理に困るといわれているのが「不動産」です。

なぜ、そのように言われているか…それは、以下のような特徴があるからです。

- ① 不動産財産は…“分割”しにくい。
- ② 不動産財産は…“現金化”しにくい。
- ③ 不動産財産は…“評価”しにくい。

① “分割”しにくい ⇒ お金と違い、相続人同士がきっちりと公平に分けることが難しい。たとえば「家」一軒のケースを考えて下さい。兄弟で、分にくいですね。

② “現金化”しにくい ⇒ 現在のデフレ経済の時代、一等地以外はなかなか売却できません。また、売却したと相手に「買値をたたかれて」しまいます。換金したい時に、しにくいものです。

不動産の評価…“売らずに評価する”…これは難しい！！

- ③ “評価” しにくい⇒ “評価” とは、すなわち “現金に換えたらいくらになるか” という数字です。前項にも書きましたとおり “現金化” しにくいものです。まして、実際に売らずに、「売ったらいくらになるんだよ」という数字を第三者（相続の場合では税務当局や相続人どおし）に納得させるのは、なかなか難しいものです。

相続税評価額

相続税評価額…この言葉は、このシリーズで何度も出てきましたのでお耳なじみの言葉だと思いますが、相続財産が “不動産（土地）” の場合、「路線価」を基準に「相続税評価額」を決めていきます。この決めていく過程が問題です。当然、税務当局は少しでも高く評価しようとし、納税者側は「あそこの土地は、そんなに高く売れない」という考えがあり、両者の主張がぶつかり合うのです。

実際には…

今、“ぶつかりあう” という表現を使いましたが、実際には納税者側の “知識” と “スタンス” の問題で、「こんなもんだ」と素直に納得して、相続税を支払っているというのが、実情のようです。

誤解なきようにしていただきたいのですが、実際に、税務署側に悪意があるとまでは思いません。かれらも余程の案件でないかぎり実地調査は出来ないと聞いています。書類と図面で税務申告を受けた場合、それに『減価要因』（…後で述べますが、いろいろあります）があるのか無いのか、つっこんで斟酌することはない…というのも無理のないところだと思います。彼らの立場なら、「もし、減価要因があるなら、申告者が当然盛り込んでいるだろう…」ということで、評価が低くなりすぎていないか、という観点中心で申告書類をチェックしてゆくものだと考えておくのが正しいのではないかと思います。税務署に期待はしてはいけません。

すなわち、不動産の評価を正しくして、相続税を過剰に納めすぎないようにするのは、ひとえに「申告者（相続人）」のスタンス・考え方にかかっているのです。まさに “相手任せにできない、自己の責任” な問題です。

ここで、ちょっと不動産に関する知識…ブラッシュアップ！！

『接道義務』…宅地は次の2項目が義務づけられています。

- ① 敷地の間口は2m以上あること。
- ② 敷地が接面している道路は、建築基準法が定めたしっかりした道路である必要がある、（原則幅員4m以上）

※すなわち、幅4m以上の道路に、2m以上の幅で接していない「敷地」には、建築許可が下りません。すなわち、他人には売れず、資産価値が限りなく0になります。

※これは、消防の観点からの規定です。

『面大減価』…宅地として不動産取引をするとき、大きな土地ほど売値（単価）は低く評価されます。大きな土地は建て売りにしても（高くなりすぎて）売りにくい！

※ご近所でも、敷地を2～3つに分けて建売にしている例をご存じかと思います

主な、減価（評価見直し）要因

- ① **セットバック**…接道義務から前の道が4m幅に満たないとき、自分の土地を削って道路に供しなくてはなりません。その分評価が下がります。
- ② **不整形土地・崖地**…形の整っていない土地、のり地、崖地などは減価。
- ③ **騒音物件・忌み物件**…騒音がひどい、お墓の裏などは高く売れません。
- ④ **広大地** …500㎡以上の土地は「広大地補正」を使って評価減できる可能性があります。（“面大減価”の考え方の適用）
- ⑤ **ため池** …ため池を宅地化するには浚渫作業が必要。その費用は評価から控除できます。池の泥の深さが重要になってきます。
- ⑥ **汚染土地**…工場跡地などで、土壌が汚染されている場合、汚染物質を除去し、客土しなくてはなりません。その費用も評価から控除できます。

等々、さまざまな減価要因があります。
自分の財産がこれらに該当しないかどうか、という意識を持って下さい。

税理士さんとのタッグが大切…

まず、納税者（相続人）の方々が、「適正な評価で申告するのだ」という意識を持っていただくのが大切なのですが、実際に申告を手伝っていただく『税理士の先生』も、大きな鍵を握っています。

税理士の先生方にも、それぞれ専門分野があります。不動産の相続には、「資産税（土地・不動産）に強い税理士」が最適です。改めて、そのような先生を捜すのも結構ですが、今の顧問の先生に相談されてみるのもいいかもしれません。すなわち、顧問の先生のお知り合いにも、不動産に強い先生がいらっしゃると思いますので、お二人の先生でタッグを組んでいただくのです。

又、「不動産に強いファイナンシャルプランナー」を活用するのもいいと思います。土地の評価では「実際に売買した経験」がものをいいます。不動産業界での経験豊かなFPと、税の専門家である税理士の先生が協力していただくと、とても心強いのです。

※残念ながら私は不動産に強いFPではありませんので、その欠点を補う為に、不動産に強い税理士やFPの方々にブレインになっていただいております。皆様の身の回りに、どうしても適切な方がいらっしゃらないという場合はご相談下さい。ご紹介させていただくことは可能です。

あら…もう、相続申告もすんでしまったわあ…

そんな方もご安心下さい。1年以内であれば、「更正の請求」を行うことができます。評価が適正でなかった場合、払いすぎた相続税は、還付されます。

それを過ぎて、還付の時効である5年までであれば、「嘆願」することもできます（100%成功する保証はありませんが…）。あくまで5年以内です。…ご注意下さい。

【ご注意】本メールマガジンの記事に紹介・引用しております金融商品等に関しましては、あくまで一般的な内容をご紹介したものです。個々のケースにより効果は変わってきます。限られた紙面での記事でございますので全ての場合を説明できない点があることをご了解下さい。

実際に活用なさる場合は、専門家に内容を詳しくご確認の上でお願い申し上げます。

本記事内容を誤解なさって被られた被害の責任は、当方では負いかねます。何か具体的に本記事内容をご活用になられる場合には、必ず当方までご確認くださいますようお願い申し上げます。

有限会社 最晃堂 ～企業のリスクファイナンス 事業承継・相続対策～

電話番号：072-298-3715

FAX 番号：072-298-3726

携帯電話：090-8539-5376

電子メール：mogami@saikoudo.co.jp

ホームページ：<http://www.saikoudo.co.jp>