

「セカンドオピニオンのススメ!」

第42回 お地藏様がある駐車場の評価を見直して 140万円の相続税減額を実現

事例に学ぶ! やり方しだいで差が出る相続税土地評価

START!!

駆け足不動産鑑定士
フジミヤが
レクチャー!

貴さんなかに
いませんか!
GO!

profile
フジ総合グループ代表
・フジ総合鑑定
・フジ相続税理士法人

URL
http://fuji-sogo.com

不動産鑑定士
藤宮 浩

マラソンが趣味で、レースを完走したあとの達成感にハマリ、各地の市民マラソンに月1回ペースで参加している。平日はジムでトレーニング。本格的な夏に入り、ジムですみながら楽しく走っている。

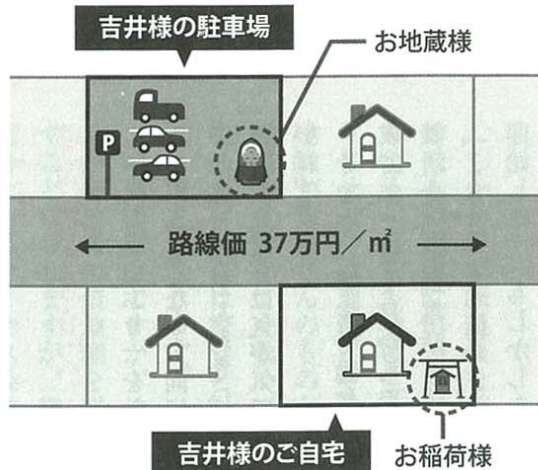
マラソンが趣味の不動産鑑定士・藤宮浩氏が、フジ総合グループの代表として創立23年間で3000件もの相続税減額に携わってきた経験をもとに解説します。

今回は期限内の相続税申告(相続開始から10カ月以内の申告)の際に、土地評価のセカンドオピニオンを求められた事例についてお話しします。都内S区在住の吉井様(仮名)は7カ月前にお父様を亡くし、

庭内神しの土地評価は?

相続税の減額対象になったのは、自宅近くにある駐車場で、減額のポイントが「庭内神し」です。「庭内神し」とは一般に、屋内にある神の社や祠などといったご神体を祀り日

(図1)



常礼拝の用に供しているものをいいます。ご神体とは不動尊、地藏尊、道祖神、庚申塔、稲荷などで特定の者または地域住民などの信仰の対象とされているものをいいます。庭内神しは、相続税法第12条により相続税の計算に課税財産(非課税財産)と定められ

「土地評価セカンドオピニオン」について

今回のコラムのテーマである「土地評価セカンドオピニオン」とは、相続税の申告(相続開始から10カ月以内の申告)をご予定の方に対し、申告を予定している土地評価について不動産鑑定士の視点からセカンドチェックさせていただくサービスです。3000件以上の土地評価実績を持つ専門事務所の観点から徹底的に見直しを行い、最も納税者に有利で、かつ適正な土地評価となるよう必要に応じて土地評価をお手伝いさせていただきます。



お地藏様は日常礼拝の対象?

ただし、庭内神しの敷地やその付属設備が無条件で非課税になるのではなく、「設備が敷地へ定着していること」「過去に移設されたものではないこと」「日常礼拝の形跡があること」などの要件をクリアした場合に限り、非課税財産の対象となります。

ご近所さんが礼拝する 信仰の対象は非課税財産

吉井様のご自宅で、顧問の先生が作成した土地評価資料を見せていただいたところ、ご自宅の庭にはお稲荷様が祀られており、その敷地部分は評価上、非課税財産としてきちんと差し引かれています。念のため庭に出てお稲荷様を見せていただいた際、自宅と一緒に相続したはず向かいの駐車場にはお地藏様があることを教えていただきました。

しかし、駐車場の土地評価資料にお地藏様のことは記されていませんでした。吉井様は「お地藏様は5代前の祖先様のころからあるもので、昔からご近所さんもお参りし

てくれているんだ。庭にあるものじゃないから非課税にはならないかと」とおっしゃいました。特定の個人や家族が礼拝しているものだけでなく地域住民の信仰の対象となっているものも庭内神しに含まれますので、吉井様の所有する駐車場の敷地内にお地藏様が立っているならば、その部分の敷地は非課税になる可能性があります。私たちはお地藏様の建立時期や建立の

経緯、信仰の対象、日常礼拝の様態などを吉井様に確認した上で、その敷地が非課税財産の対象になると判断し、その旨を吉井様と顧問の先生にご説明しました。そしてお二人にご納得いただいた結果、顧問の先生が駐車場の敷地の再評価を行うこととなりました。

駐車場の敷地も非課税財産に

後日うかがった話によると、お地藏様が設置されている敷

地の面積が8㎡であることが確認され、その部分を差し引いた結果、駐車場の土地評価額は最初より約280万円下がり、相続税減額で約140万円の減額を図ることができたそうです。適正な土地評価で相続税申告が行えたと、吉井様と顧問の先生に喜んでいただけました。土地をお持ちの方は特に、

専門家によるセカンドチェックをおすすめします。

仏教や神道などの信仰の対象となる財産は非課税として評価できます



今回のキーワード

【非課税財産】

相続税がかからない財産のこと。代表的なものでは、墓地や墓石、仏壇、仏具、神を祭る道具等日常礼拝をしているものなどが挙げられる。ただし、骨とう的価値があるなど投資の対象となるものや、商品として所有しているものは相続税がかかる。



駐車場にあるお地藏様の敷地を非課税財産として評価した計算式

現状の「駐車場」の土地評価

奥行価格補正率
 $370,000 \text{ 円/m}^2 \times 0.95 \times 60 \text{ m}^2 = 21,090,000 \text{ 円}$

見直し後の「駐車場」の土地評価

奥行価格補正率
 $370,000 \text{ 円/m}^2 \times 0.95 \times 52 \text{ m}^2 = 18,278,000 \text{ 円}$

評価差額

$21,090,000 \text{ 円} - 18,278,000 \text{ 円} = 2,812,000 \text{ 円}$

※数値は説明の関係上、簡略化しています。

今回のポイント

「庭内神し」は、特定の個人や家族の信仰の対象となっているものだけでなく、地域住民が信仰対象として日常的に礼拝しているものについても、非課税財産の対象になる。