やり方次第でこれだけ差が出る

第91回

相続税土地評価

不動産鑑定士フジミヤのまるっと相続塾

花マルの相続をめざそう！

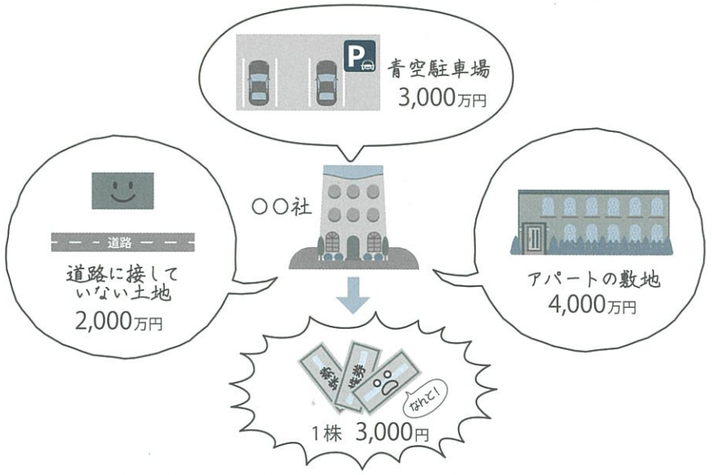
非上場株式の評価を見直して相続税還付！

非上場株式の評価はここがミソ！

不動産鑑定士
藤宮 浩

profile
・フジ総合鑑定　・フジ相続税理士法人
URL https://fuji-sogo.com

相続を専門に学べるまるっと相続塾の塾長。相続税土地評価のプロとして、創立27年間で5,800件もの相続税減額に携わってきた経験をもとに解説する。非上場株式の評価では、会社保有の土地の評価を適正に見直すことで、相続税還付が起こりうることを伝えている。



非上場株式の評価では、その会社の保有している土地の評価が株式評価に影響する場合があります！

今回は相続税還付の事例です。兵庫県K市にお住まいの川村様は、4年前にお父さまを亡くされ、自社株（非上場）や現金、預貯金等を相続されました。

相続税の多額な負担に納得のいかない部分があったという川村様。新聞に掲載されていた当グループの広告を見たことがきっかけで、「少しでも戻ってくるのなら」と相続税の見直しをおまかせいただけることになりました。

川村様のご自宅に伺って相続税申告書等の資料を拝見すると、さっそく気になる点を見つけました。

川村様は、現在、不動産会社（A社）を経営されています。もともとはお父さまが社長を務められていて、お父さまがお元気なときから、少しずつ自社株の贈与を受けていました。

A社では、同社名義の建物や土地を複数所有しており、申告書上では、後述の「非上場株式の評価」の方法に従い、自社株の金額および、それをもとにした納税額の計算が行われていました。

しかし、申告書には、A社が保有する不動産の評価明細が添付されていません。この評価額が本当に適正なのか疑問を抱いた私たちは、「A社の不動産評価を見直すことで、相続税の納め過ぎが見つかるかもしれない」と考えました。資料をお預かりし、川村様の申告の内容を、さらに精査してみることにしたのです。

「相続税還付手続き」について

「相続税還付手続き」とは、相続税の申告期限から5年以内であれば、徹底的に土地評価等の見直しを行うことにより、納め過ぎていた相続税の減額・還付を受けられる手続きです。

土地の評価額を、①相続専門税理士としての観点から、②不動産鑑定士の観点から、さらに、場合によっては、③土地家屋調査士の測量という観点から見直すことで、納税者に最も有利かつ適正な評価額を算出します。

非上場株式の評価は土地の評価見直しが肝

非上場株式には、上場株式のように公表された取引価格がありません。そのため、相続税の定める方式により評価額を算出します。

具体的には、非上場株式を相続や贈与等で取得した場合、取得した者が株主等の親族など「同族株主」であるときには、評価する株式を発行した会社を、「総資産価額（帳簿価額）」「従業員数」「取引金額」により「大会社」「中会社」「小会社」のいずれかに分類し、これらの分類ごとに定められた方法で、その株式を評価します（「総資産価額」は直前期末、「従業員数」および「取引金額」は直前期末1年間におけるものによります）。

たとえば、不動産貸付業で「総資産価額」が5000万円未満、「従業員数」が5人以下で、「取引金額」が8000万円未満の場合には、その会社は「小会社」に分類されます。

このような会社の株式は、会社の資産と負債を「相続税の評価方式」で計算し直し、評価した資産の価額から負債の価額や法人税相当額を差し引くなどして、評価するのを原則とします（純資産価額方式）。

つまり、非上場株式の評価では、会社が保有する資産に土地が多いと、土地の部分の評価を見直すことで株式の評価額が下がり、結果的に納め過ぎた相続税が戻ってくることがあるのです。

相続税評価下がり 今後の株価対策にも有効

A社が保有する土地は複数あり、道路に接していない土地や、私道にしか接していない宅地、整地が必要と考えられる青空駐車場など、一見して個性の強いものが見受けられました。私たちは、減額要素の見落としがないように注意しながら、一つひとつ、再評価をしてみました。

すると、申告書に記載されていた金額から、土地の評価額が合計で約3700万円、株式の評価額が約1500万円も下がる可能性があることがわかりました。

このため、これまでの検証内容を評価意見書にまとめ、税務署に提出しました。税務署からはとくに問題等指摘されることもなく、約440万円の相続税が川村様のもとに戻ることになったのです。

今回の案件では、相続税が還付されたことでお喜びいただけたことはもちろんですが、川村様は将来的にご子息に会社を継いでもらうため、自社株の贈与を検討していたとのこと。

贈与税の計算においては、今回、私たちが行った株式の評価が適用されるため、「低い金額で贈与できることになり、今後の株価対策にもなり、よけいにありがたい」と感謝の言葉をいただくことができました。

A社の株式の計算明細書

1. 資産及び負債の金額（課税時期現在）		
資産の部		
科目	相続税評価額	帳簿価額
	千円	千円
土地	141,143	49,574
合計	241,700	170,851

A社の株式の計算明細書

1. 資産及び負債の金額（課税時期現在）		
資産の部		
科目	相続税評価額	帳簿価額
	千円	千円
土地	178,032	49,574
合計	290,346	170,851

Before 当初の評価

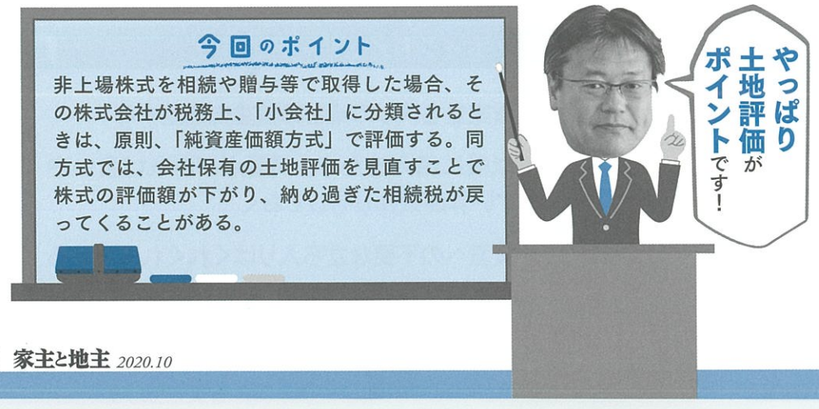
1株あたりの評価額	2,504円
株式数	32,000株
評価額	80,128,000円

After 見直し後の評価

1株あたりの評価額	2,048円
株式数	32,000株
評価額	65,536,000円

（A社の保有する土地を再評価）

評価差 14,592,000円 … 約440万円の相続税減額！

今回のポイント

非上場株式を相続や贈与等で取得した場合、その株式会社が税務上、「小会社」に分類されるときは、原則、「純資産価額方式」で評価する。同方式では、会社保有の土地評価を見直すことで株式の評価額が下がり、納め過ぎた相続税が戻ってくることがある。