地主様・不動産オーナー様必見！

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

フジ総合グループ（フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定）代表 | 藤宮 浩 不動産鑑定士

［第96回］

庭の一角に地蔵尊がある土地 参道や鳥居も非課税の対象に

相続税の取り扱いにおいては、原則として非課税財産とされています。

しかし庭内神しの建つ敷地や参道、鳥居などの附属設備については、これまで庭内神しとは別個のものとされ、基本的には非課税財産であるとはされてきませんでした。似たような祈りの対象であるお墓は従来、その敷地も含めて非課税財産とされてきました。しかし、それ以外のものが、庭内神しとして認められるには、庭内神しを含めた全体が日常礼拝の対象であることや、一族だけでなく周辺の住民にも礼拝の対象として開放されていることなど、条件が強く設けられていたのです。

古くからのお宅には、庭の一角に稲荷が祀られていたり、道路面に地蔵尊などが建てられていることがあります。

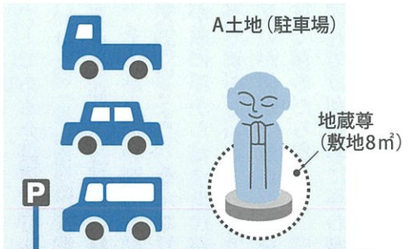
これらご神体を祀る構築物は「庭内神し」と呼ばれ、

決め手となるのは機能的一体性

2010年、庭内神しに関する非課税規定が見直されるきっかけとなった確定判決が出ました。それを受けて、庭内神しの建つ敷地や付属設備についても、その存在が庭内神しに附随したものであり、これらを含めた全体が日常礼拝の対象とされているなど、機能的な一体性が認められる場合には非課税財産に含めることができるようになりました。

さらに、一族のみが信仰の対象としているものについても庭内神しと認められるなど、非課税財産の適用条件が大きく見直されました。ただし、相続税を意図的に安くすることを目的としてつくられた祈りの対象となる構築物は非課税とはなりませんので、ご注意ください。

基本事例



路線価37万円/㎡（普通住宅地区）

当初の評価
21,090,000円

見直し後の評価
18,278,000円
（庭内神しの敷地部分を非課税としてA土地を再評価）

評価差
2,812,000円、
約80万円
相続税が安くなった！

Profile

不動産鑑定士
フジミヤ先生
相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立27年間で5,800件もの相続関連業務に携わってきた経験をもとに解説する。

地主
マモルさん
父親から土地を40カ所以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。