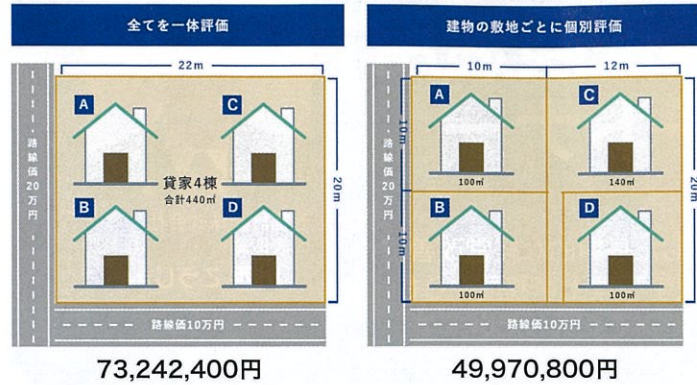




よくある土地でも、評価次第で大きく変わる



適正な土地評価を行うだけで

評価額 2,327万円の減額
節税額 930万円の節税(税率40%の場合)

土地評価は複雑

①土地の個性

- ・大きい土地、小さい土地
- ・形の悪い土地、無道路地
- ・道路と高低差がある土地
- ・傾斜地、間口が狭い土地
- ・忌み地...など

②不動産関係諸法令

- ・都市計画法 ・建築基準法
- ・都道府県条例
- ・農地法、森林法など

③権利関係

- ・第三者の権利が付着
- ・地上権、賃借権
- ・地役権、定期借地権など

土地は個性が高く、法令や権利関係が絡むと評価は難しい。

オーナーの「相続」をトータルでサポート
オーナーが土地を守り引き継い

最大のメリットだと思えます」
「払いすぎた税金が還付される制度も
相続税は自己申告納税制度で、申告内容が正しいという前提で処理されるため、仮に過大な申告であっても税務署からの指摘は来ない。ただし申告期限から5年以内であれば、払いすぎた相続税が戻ってくる可能性がある。
「払いすぎの原因は、やはり土地評価の難しさにあります。当グループはこの『払いすぎた相続税をお戻りする業務』を『相続税還付手続き』のお手伝いも行っています。正式には『更正の請求』と呼ばれるもので、税務調査が税務署側の権利だとすると、更正の請求は相続税を納めた方全員に認められた権利になります。当グループはこれまで、累計257億円以上の還付に成功しています。更正の請求を行って相続税を戻してもらうことは、適正な納税の手助けをしているという点でも意義のある役割だと感じています」

お問い合わせ

フジ相続税理士法人/
株式会社フジ総合鑑定

0120-95-4834

東京都新宿区新宿2-1-9
JESCO新宿御苑ビル2階・9階(総合受付)
【受付】9:00~18:00
【定休日】土曜・日曜・祝日
【対象エリア】全国

オーナーズ・スタイル・ネットで過去の記事が読めます

無料相談・資料請求は、同封のFAX郵送シートから申し込みが可能です。

多面的な観点から精査すると、評価額が大きくブレてしまうことも少なくないのです。また、ウェブ上でできる自動計算のシミュレーションや、無料試算のサービスにも注意が必要です。無料の試算ではコストの関係でどうしても現地調査や役所調査など詳細なチェックをすることができないため、土地の大きな減額要素を見落とすという場合があります。予想相続税額が実際と大幅に異なれば、当然、行うべき相続対策も変わってきます。本当に必要な対策を見誤

り、不要な借入れが増えるなどの弊害も生じてしまうかもしれません。特に不動産は評価額の大きい財産ですので、土地をお持ちの方は、その評価額をできるだけ正確に把握すべきです。当グループでは、本番に近い形で試算を行うことで『借り入れは少なくしましょう』『3棟は過剰ですから1棟建てましょう』といった、実態に沿った相続税対策の提案も可能です。何よりも、適正な相続税額で申告することができ、払いすぎを防ぐことがオーナー様にとって

「払いすぎた税金が還付される制度も」
「相続税は自己申告納税制度で、申告内容が正しいという前提で処理されるため、仮に過大な申告であっても税務署からの指摘は来ない。ただし申告期限から5年以内であれば、払いすぎた相続税が戻ってくる可能性がある。
「払いすぎの原因は、やはり土地評価の難しさにあります。当グループはこの『払いすぎた相続税をお戻りする業務』を『相続税還付手続き』のお手伝いも行っています。正式には『更正の請求』と呼ばれるもので、税務調査が税務署側の権利だとすると、更正の請求は相続税を納めた方全員に認められた権利になります。当グループはこれまで、累計257億円以上の還付に成功しています。更正の請求を行って相続税を戻してもらうことは、適正な納税の手助けをしているという点でも意義のある役割だと感じています」

でいくために、遺産分割や納税資金の準備を含めた相続対策の相談にも対応。相続不動産の的確な時価と相続税評価額の把握が必要となる「資産の組み換え」、「共有解消」、「借地権底地問題の解消」など、オーナーの相続をトータルでサポートしている。
「多くの不動産をお持ちの方、個性や特性の強い土地を所有しているオーナー様は、特に当グループを利用していただくメリットが大きいと思います。顧問の先生と一緒に相続対策・相続税申告をお手伝いすることも可能です。特に差が出やすい不動産の相続税については、『セカンドオピニオン』としての重要性もますます高まっていると感じます」

適正な土地評価で、正しい相続対策に導く専門家集団



フジ総合グループ
代表取締役
不動産鑑定士
藤宮 浩さん

相続専門の税理士と、土地評価に精通した不動産鑑定士がタッグを組んで相続税対策、相続税申告、相続税還付に対応。独立系のコンサルティング事務所として、中立・公正な立場で、オーナーそれぞれに最適解を提案している。

税理士×不動産鑑定士が協働して相談業務に

フジ総合グループは、1992年の設立以来、オーナーの相続関連業務に特化して、28年間で6700件以上のコンサルティング業務を行ってきた。東京・大阪・名古屋に事務所を構え、グループ計120名が在籍している。「相続財産における「土地」の割合は約4割と大きなウェイトを占めています。このため適正な納税額を算出する鍵は土地の評価をいかに的確に行うかによります。しかし、土地の相続税評価額を算出することは一般に難しく、さらに、的確に算出するのは経験とノウハウが必要になります。なぜなら土地は個性が高く千差万別、ひとつとして同じものはないからです。例えば傾斜地や不整形地、道路と高低差のある土地、騒音・震動のある土地、高圧線下にある土地、お墓のそばにある土地など、同じ面積であっても条件が異なります。その上、都市計画法や建築基準法などの不動産関係法規や、借地権や底地といった権利関係が絡むことも多く、その一つでも見落とせば、的確に評価することはできま

「相続」に関するさまざまな解決法を提案

- 相続税申告
相続税評価に精通した不動産鑑定スタッフが、すべての土地の現地調査・役所調査を実施。適正な納税額での相続税申告を実現。
- 相続対策コンサルティング
独自の「相続対策シミュレーション」により精度の高い予想納税額を算出。過剰な相続対策を省くことができる。
- 相続税還付
相続税申告期限から5年以内であれば払い過ぎた相続税が戻る可能性がある。最新の判例や通達をもとに評価を見直すことで評価額を下げられる可能性も。
- 相続税土地評価・鑑定評価
個性が強くて評価差が発生しやすい土地の評価を多面的な観点から見直す。実際の相続税申告において、相続税額を大きく抑えられる可能性がある。
- その他コンサルティング
不動産共有名義解消、借地権底地権の解消、法人に所有を移す節税対策など

せん。案件によっては数百万から数千円もの評価差が発生することもあります」と土地評価の重要性と難しさを強調するのがフジ総合グループ代表で不動産鑑定士の藤宮さん。同グループの強みは、土地評価に精通する不動産鑑定士と、相続税を専門とする税理士がタッグを組んでオーナーからの相談に対応している点だ。「不動産鑑定士と提携しているという税理士事務所は他にもあると思いますが、当グループでは同じオフィス内で協働してひとつの案件に対応しています。これにより、すべての土地を、相続税土地評価に精通した不動産鑑定スタッフがチェックすることが可能になります。税務スタッフと不動産鑑定ス

「評価額のブレにより過剰な対策を行うことも」
的確な土地の評価額を導き出すことは、適切な相続対策にもつながる、と藤宮さんは語る。「オーナー様の多くは、確定申告をお願いしている税理士に、相続税申告もまかせているという方が多いのではないのでしょうか。もちろん税理士ですので、相続税評価の範囲内ではしっかりと評価が行われていると思います。しかし、「時価」や「測量」といった