

相続税節税の筆頭格「広大地」評価に強み

FCS不動産鑑定株式会社 代表取締役 米倉 誠人氏



珍しくない数千万円の圧縮、一方でリスクも

「広大地評価制度」平成16年6月に改正され、格段に使いやすくなった。相続・贈与時の土地の評価制度である。この適用が認められると、評価額を500㎡の土地であれば42・5%、5000㎡以上なら65%も減らすことができ、一千万円単位で相続税が減額するケースも珍しくない。改正から10年以上経過し、地主を中心とした一般の納税者の間にもその存在が浸透しつつあるが、大きなメリットと同時に、リスクも存在するという。同制度による相続税対策等について、早くからこの分野に精通し、本紙主催セミナー(5月16日・大阪)で講師を務めていただく、FCS不動産鑑定(株)代表取締役・米倉誠人氏(不動産鑑定士)に話を聞いた。

避けられない適用の判定

「否認で罰則、後の損害賠償請求」
御社では税理士 考えるところで億円でありますが、とネットワークを組む、それが広大地が適用できたら5000万円ほどに評価を得意分野とされ、とりわけ広大地の鑑定評価に強みを持たれていいます。広大地とは、面積が100㎡(約150坪)以上の土地のことですが、その補正率(減額率は通常の「路線価×面積」の42・5%~65%ですが、これが適用できるかできないかで税額に非常に大きな差が生じることも多いでしょうね。米倉 そうなんです。例えば路線価10万円、1000㎡の土地は普通に



米倉 誠人氏

「戸建て住宅の開発用地である」(マンション用地でない)が一つで、もう一つが、「その土地を開発するにすれば開発道路が必要である」というもの。これは不動産分野の専門家である税理士さんに開発道路、戸建て用地かマンション用地か判断しないといふのは無理難題と言えます。そこで我々は税理士さん

広大地の判定
~すべてがYESの場合に該当~

1. 大規模工場用地に該当しない
2. 中高層の集合住宅等の敷地用地には適していない
3. その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく広大である
4. 開発行為を行うとした場合、道路、公園などの公共的施設用地の負担が必要と認められる(※あくまで簡易判定です。)

「無難な評価に逃げてしまっている可能性が、米倉 そうですね。たまた税理士に損害賠償請求するようになるという事務所もありません。最初にお知らせする税理士さんとしては、広大地を見て見ぬふりできない状況にあります。また、納税が終わったあとに地主さんと知り合っても、税金を納め過ぎたかもしれないという話になることもあるかと思いますが、それは、まさに更正の請求になりますね。更正の請求は、最初にお知らせする税理士さんとの身を守ることも重要なことですね。米倉 そうなんです。また、資産家を顧客としていた保険営業パートナーもたくさんいます。アドバタイズはありますか? 米倉 そうなんです。まず、税理士さんに対しては、例えば、我々がお付の後の改めて自分自身で更正の請求をする方法もあるというご案内をしています。それが更正の請求を専門とする税理士事務所から税理士さんの身を守ることも重要なことですね。米倉 そうなんです。適用できるかどうか判断が微妙な案件が、後者の、税務署から却下されるかもしれないという物件については、まずは、次に、地主さんとお付

相続に強い税理士のセカンドオピニオン 不動産鑑定士の積極的な活用を

「普通にお知らせする税理士さんとの身を守ることも重要なことですね。米倉 そうなんです。また、資産家を顧客としていた保険営業パートナーもたくさんいます。アドバタイズはありますか? 米倉 そうなんです。まず、税理士さんに対しては、例えば、我々がお付の後の改めて自分自身で更正の請求をする方法もあるというご案内をしています。それが更正の請求を専門とする税理士事務所から税理士さんの身を守ることも重要なことですね。米倉 そうなんです。適用できるかどうか判断が微妙な案件が、後者の、税務署から却下されるかもしれないという物件については、まずは、次に、地主さんとお付

「適用できるかどうか判断が微妙な案件が、後者の、税務署から却下されるかもしれないという物件については、まずは、次に、地主さんとお付

5月16日、大阪・本町 新日本保険新聞社・保険ビジネス実践セミナー

“違いで勝負、相続ブームに打ち勝つ”

会、保険業界には未曾有の相続ブームが訪れています。相続マーケットは収益の大きさから保険セールスパーソンにとって魅力のあるものです。そのため多くの同業者が参入して競争も激しさを増しています。今回のセミナーは相続マーケットで実績を誇る不動産鑑定士、税理士、保険セールスパーソンの3氏がそのノウハウを余すところなくお伝えする構成となっています。ほかには違いが際立つ手法で大きな成果を手に入れていると聞いています。(※時間配分は多少、前後します)

- 第1部 「不動産鑑定士を活用しよう」** 13:20~14:30
講師/米倉 誠人氏(FCS不動産鑑定株式会社 代表取締役・不動産鑑定士)
不動産鑑定士としてのキャリア13年。相続に関わる不動産鑑定を得意分野とします。広大地の判定、相続申告時の時価評価には定評があります。地主が喜ぶ情報、広大地を中心にお伝えします。
- 第2部 「相続税理士から見た生命保険活用の勘所」** 14:40~16:10
講師/今村 仁氏(マネーコンサルティング・税理士法人代表税理士)
円満な遺産分割対策、余剰のある納税対策など相続者の立場での相続対策を積極的に展開。モットーは「節税は義務、納税は権利」。税理士の観点からの生命保険活用のポイントについて解説します。
- 第3部 「個別相談に繋がる円満、円滑相続セミナーの実践法」** 16:20~17:50
講師/大田 勉氏(ニッケイ・グローバル株式会社代表)
現在、一般のお客様を対象にした「相続セミナー」を定期的・積極的に開催。専業に業績を積み重ねており、相続セミナー開催に関するノウハウは業界でも定評があります。今回は体験に基づくノウハウ、テクニックを披露します。

開催会場・日時等
【会場：大阪・本町】
●5月16日(土)
(13時受付・13時20分~17時50分)
●つるやホール 8F 第2会議室
(大阪市中央区本町3-3-5)
(地下鉄御堂筋本町駅 7番出口すぐ)

◆参加費 1万2,000円(お1人様、消費税込)
◆お申込方法
右の申込書に必要事項をご記入のうえ、FAXにてお申込みください。
◆定員/50名(定員になり次第、締め切らせていただきます)

新日本保険新聞社主催
保険ビジネス実践セミナー 申込書

【必要事項をご記入のうえ、FAXにてお送りください】
新日本保険新聞社 セミナー係 (06-6225-0551) 行き

参加者名	名
会社名	
所属部署	
ご住所	(〒)
電話	
FAX	
メールアドレス	

※お名前・ご住所などの情報は、セミナーのご連絡やDMなど弊社の営業活動に限って使用させていただきます。情報の訂正、またはDMが不要な場合は、弊社までご連絡ください。
※参加費は先払いとなります。
※お申し込みいただいた方に、別途、会場へのアクセス、送金方法等のご案内を差し上げます。
(注) セミナーの録音・撮影はできません。あらかじめご了承ください。

お問い合わせ先
新日本保険新聞社 セミナー係(後援)
TEL 06-6225-0550
FAX 06-6225-0551