

# 地主さんのための 相続前～中～後の相続対策(9)

## “路線価”はどこに付けるべき? ～相続税還付実例(上)～

フジ相続税理士法人 税理士 高原 誠

◎今年も7月1日(火)に発表予定です。何の発表かと申しますと、平成26年度の「路線価」です。相続税や贈与税における土地評価の基礎となる数字(=課税の基礎となる数字)ですから時価ほどは乱高下しませんが、やはり上がるか下がるかは気になるところです。

今年の3月18日に、国土交通省から公示価格(=毎年1月1日時点の公平

な土地の価格の目安となる数値)が発表されましたね。路線価はこの公示価格を参考にして決定されますので、公示価格が上昇すれば路線価も上昇、公示価格が下落すれば路線価も下落、とある程度イメージできます。

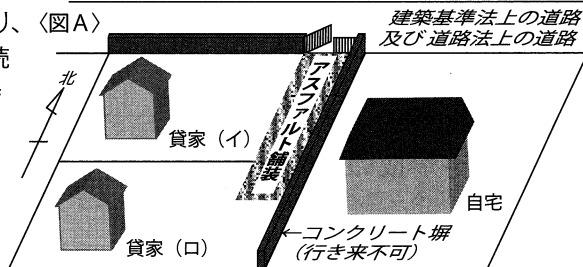
では今年はどうだったか? ですが、三大都市圏では住宅地・商業地ともに上昇あるいは下落率の縮小が多く、一方、地方圏では住宅地・商業地のうち4分の3が下落のようです。

### ◎そもそも“路線価”とは?

国税庁ホームページには、路線価とは「その道路に面している標準的な宅地の1平方メートル当たりの千円単位の価額」と書いてあります。この路線価に対象不動産の地積を乗じて相続税の評価額とする方法が、「路線価方式」と呼ばれる評価方式ですね(実際には不動産の諸条件により、諸々の補正が入ることが多いです)。ここでのポイントは「道路に」です。すなわち道路以外には路線価は付設されないことが前提ですが、実務上はそうではないことが少なくありません。皆さまは「道路」といわれてどのようなものを想像されるでしょうか?

### ◎貸家の庭が道路?

S市在住のS様は貸家業を営んでおり、〈図A〉複数の物件をお持ちです。3年前に相続税申告を終了されていましたが、当時の土地評価に納得がいけない、ということでご相談を頂戴しました。相続した土地の一部の状況を表したものが図Aです。ここで問題になったのが、貸家敷地(イ及びロ)の評価です。



現地を拝見すると、貸家敷地内にアスファルト舗装の「道路的敷地」が存在しました。路線価図を確認すると、そこに路線価が付設されており、当初の相続税申告もこの路線価を用いた評価がなされていました。しかし、役所調査を行うと、この「道路的敷地」は建築基準法上の道路ではなく(道路法上の道路でもない)、単なる敷地内通路(端的に申し上げれば貸家の庭)であることが判明したのです。

### ◎不動産(土地)にとって道路は命です

道路に面しているのかいないのか? 面している間口距離は? 面している方角は? …不動産に携わったことのある人ならば、土地にとって道路がいかにか重要な価格決定要素であるかはお分かりのことと思います。土地は建築基準法上の接道義務を満たしていなければ、原則として建物を建築することが出来ません。接道義務を満たしている土地の価格を100とすると、同一地域の接道義務を満たしていない、いわゆる「無道路地」の価格は32(半値8掛け2割引)に下がると不動産取引市場の世界では言われるほど、非常に大きな差が出ます。

S様のケースの場合、税務署(正確には国税局)はこともあろうに、建築基準法上の道路ではない場所に「建築基準法上の道路と同じだけの効用があるものとして評価を行いなさい」というかのように路線価を付していたことになるのです。時価評価(不動産鑑定)の世界ではあり得ない話です。

### ◎固定資産税評価もまた然りですが

結局、S様の場合にはこの他にも減額すべき要因がいくつもあったことから、相続税の「更正の嘆願」をすることとし、上記の路線価の設定誤りに対しては評価意見書を税務署へ提出しました。結果、当初の納税額に対し3,000万円程の還付が認められ、S様は喜ばれると同時に、最初の申告は何だったのか? と首を傾げられていました。また、「更正の嘆願」をした翌年以降の路線価図を見ますと、当然の結果と申しますか、該当箇所には路線価が付設されていませんでした。

このように税務署(国税局)は建築基準法や道路法で「道路」と認定されていない、一見して「道路」に見える「道路的敷地」に対しても路線価を付していることがあります。そしてその路線価を使って土地を評価しなさい、と指導します。

相続税は自己申告納税制度です。お持ちの土地の周囲にある「道路」。それが建築基準法や道路法で道路と認定されているのかどうか、確認しないまま評価を進めるととても危険です。過大評価を防衛できるのは、残念ながら税理士ではないかもしれません。自身の財産は自身で守る、という前提に立って道路の確認を試みましょう! 役所に行けば簡単に確認できます。不動産活用の観点からも非常に重要な作業だと思えます。