

相続税土地評価

やり方次第で
これだけ差が出る

第88回

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!



この土地、
いくらが適正?

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。市街化調整区域にある雑種地を評価する場合は、その土地の状況を的確に捉えて評価する大切さを伝えている。

資材置き場の評価を見直して相続税還付!

周囲(地域)の状況	比準地目	しんしゃく割合
純農地 ① 純山林 純原野	農地比準 山林比準 原野比準	しんしゃく割合
①と③の地域の間 (周囲の状況により判定)	宅地比準	しんしゃく割合50%
店舗等の建築が 可能な幹線道路 沿いや市街化区域 との境界付近	宅地価格と同等の 取引実態が認めら れる地域(郊外型 店舗が建ち並ぶ地 域等)	しんしゃく割合30%
		しんしゃく割合0%

A土地は
建物が建てられないから
50%控除が可能!



市街化の影響度、
法令上の制限

今回は相続税還付の事例です。大阪府J市にお住まいの田中様は、3年前にお父さまから、自宅や畑など、複数の土地を相続されました。あるとき、当グループのサ

市街化調整区域にある雑種地は、周囲の状況や、その土地が受ける法令上の制限により、一定の減価が認められる場合があります!

イトを訪れたことがきっかけで相続税還付に興味を湧き、相続税の見直しをお任せいただけることになりました。田中様のご自宅に伺い、申告書等を拝見すると、ある気になる点を見つけました。A土地は資材置き場として利用されている土地で、申告書等の資料では、「市街化調整区域」にある「雑種地」として評価されていました。「市街化調整区域」とは、都市計画法により、市街化を抑制すべき地域として定められるエリアであり、建物建築は一部の例外を除いて、基本的に認められません。ただし、そうであっても、地方自治体の条例等により、開発を認める区域が指定されていて、一定の条件をクリアしている場合、建物建築が許可されることがあります。また「雑種地」とは、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼、鉱泉地以外の地目の土地をいい、私たちに身近なものとしては、駐車場や、今回、取り上げている資材置き場などがあります。

「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相続税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。

相続税土地評価で雑種地を評価するときは、状況が似る近傍の宅地の単価に、位置、形状等による補正を行い、最後にその雑種地の面積をかけて算定することがあり、これを「近傍地比準価額方式」といいます。さらに市街化調整区域の雑種地の評価では、周辺の市街

化の影響度やその土地が受ける法令上の制限に応じて、次のしんしゃく割合を考慮します。

つまり、評価対象地が幹線道路や市街化区域の境界付近にあり、宅地価格と同等の取引が行われている実態がある場合には0%、同様の地域で、建物建築において家屋の構造、用途等に制限を受ける場合は30%、宅地と農地・山林等が混在している地域にあり、建物建築が許可されない場合には50%を、宅地として評価した金額から控除するのです。

このような方法で評価するのは、先述のように市街化調整区域の土地には原則、建物が建てられず、もし建築が許可される場合にも制限を受けることもあり、さまざまなケースが見られることから、一律に宅地に準じて評価することは、その土地の状況を的確に評価に反映しているとはいえず、かえって不合理が生じると考えられるためです。田中様の申告書をよく見ると、A土地は、こうした控除

A土地は建物が
建てられない土地

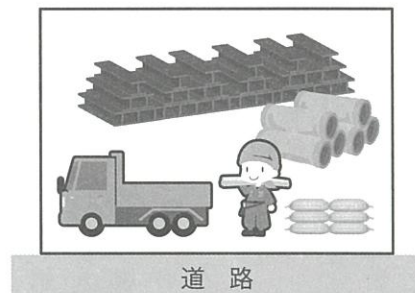
私たちはまず、大阪府の「都市計画法審査基準」を参照し、A土地が、市街化調整区域にあって、建物建築が認められる土地かどうかをチェックしました。

を行った形跡がないことから、「しんしゃく割合を考慮する必要がある土地なのか」と思いましたが、念のため、資料をお預かりして、土地の状況を精査することにしたのです。

またA土地の存する地域の状況について、地図等の調査から、幹線道路沿いや市街化区域の境界付近に存している

外的に認めるべき特段の事情は見られない」と、私たちの検証結果を裏付ける回答を得たのです。またA土地の存する地域の状況について、地図等の調査から、幹線道路沿いや市街化区域の境界付近に存している

旨を記載した意見書を作成し、税務署に提出したところ問題なく認められ、約750万円の相続税が戻ることになり、田中様にはお喜びいただくことができました。



道路

Before
当初の評価

相続税評価額
48,384,445円
(市街化調整区域にある雑種地として評価)

After
見直し後の評価

相続税評価額
23,344,979円
(建物がまったく建築できないことを考慮し、50%の控除を適用)



評価差 25,039,466円...約750万円の相続税減額!

今回のポイント

市街化調整区域の雑種地は、状況が似る近傍の宅地の価額をもとに評価した場合、周辺の市街化の影響度や、その土地が受ける法令上の制限等により、当該宅地の価額をもとにした金額から30%もしくは50%を控除できる場合がある。

細かな調査が
減額につながる!

