

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93回]

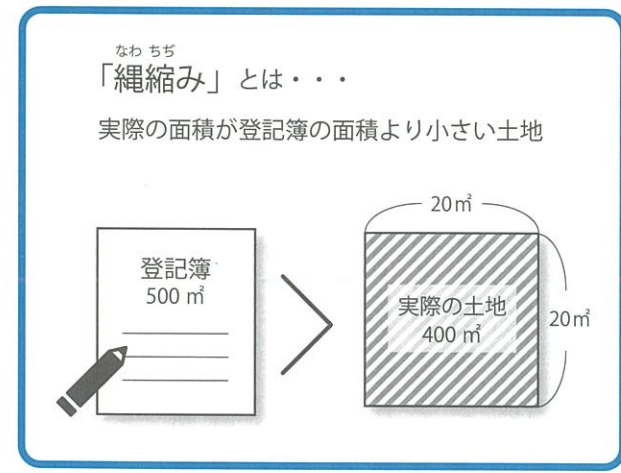
相続税の払い過ぎにつながる
実際の面積が登記簿より狭い土地

これは、その土地の「実際の」面積でなければなりません。土地の面積を知る資料のひとつとして登記簿(登記事項証明書)がありますが、実は、登記簿の面積と実際の面積が異なることがあります。登記簿の面積よりも実際の面積の方が大きい場合を「縄伸び」、登記簿の面積よりも実際の面積の方が小さい場合を「縄縮み」といいます。縄縮みしている場合、登記簿の面積で評価すると、過大な評価に直結してしまいます。

縄伸び、縄縮みが起こる要因には、土地の歴史的な変遷が深く関わっている場合が多くあります。登記簿に記載されている土地の面積は、明治初期に行われた地租改正事業による測量が基になっています。地租改正とは、江戸時代、コメの

収穫量を税の基準としていたのを、所有する土地の面積を基準とするよう改めたものです。当時の測量技術は未熟で、かつ測量は住民に任されていたため、彼らは税負担を逃れるためにわざと土地の面積を小さく報告したといわれ、結果として、

て、実際の面積とは異なる数値が登記簿に記載されてしまうこととなりました。このような経緯から、田畑や山林などは特に縄伸びが起りやすい土地とされています。反対に縄縮みが起こる理由には、戦前、地主は小作人に小作料を支払わせて地主所有の土地を耕作させていましたが、小作料の計算は土地の面積によっていたために、小作人からより多くの小作料を取ろうとした地主が、土地の面積を実際よりも大きく行政に報告したことが原因といわれています。



登記簿 500㎡
実際の土地 400㎡

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
お父さんから土地を40か所以上相続した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。



故人
マモルのお父さん
4年前に逝去。息子に相続した土地のことが心配で、たびたび息子の枕元に様子を見に来る。

