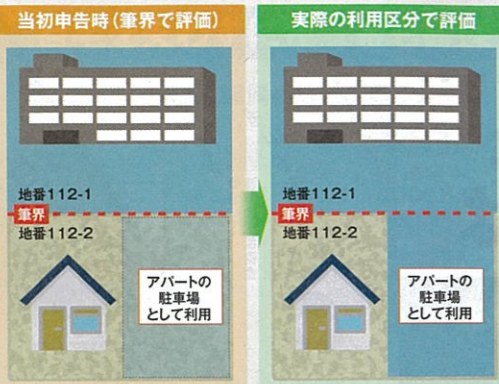


事例③ 実際の利用状況で筆ごとの評価を改めると…



当初申告における評価額
 現地調査をせずに筆界で評価
 評価額:7994万円(A)

更正の請求における評価額
 実際の利用区分で評価
 評価額:6550万円(B)

評価差額
 (B) 6550万円 - (A) 7994万円
 = **▲1444万円**

出所:フジ総合グループセミナー資料「絶対に間違えたくない土地評価最新10事例」

相続税を取り戻すことができた最新事例を解説しよう。そのキーワードは、「現地調査」だ。

「机上の評価だけでは、その土地の隠れた個性を見落とすことも少なくない。所有する土地の数が多かったり、個性の強い土地を持っていたりする人は、綿密に調査しなければ評価額が大きく変わることもある」と、フジ総合グループの藤宮浩代表は指摘する。

事例①は、住宅地図をベースにした机上の評価によって生じた相続税の過払いだ。

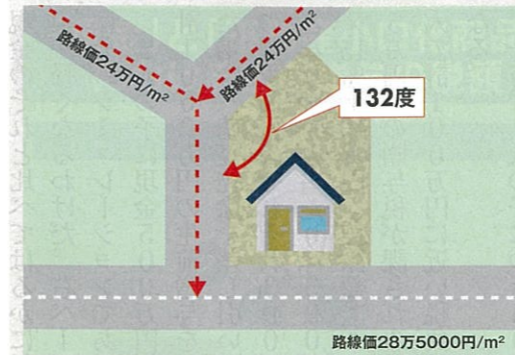
地図上の判断で、対象不動産の正面路線価として申告していた道路を現地調査したところ、実際は高速道路などで見られる高架道路で、対象不動産の前に別の細い通

路があることが判明。その通路に付された正面路線価を使って再評価した結果、当初申告時と比べて約665万円の評価差額が出た。

続いて事例②は、当初は「三方路」と判断された土地の相続税を取り戻したケース。

土地が角地に当たる場合、建ぺい率の上限が緩和されることがあり、利便性や日当たりも増すことから、「角地加算」され評価額が上がることになる。ところが、当初申告時に角地と判断された土地の角度を計算したところ、内角132度と判明。対象不動産のある自治体の建ぺい率の角地緩和基準は「内角120度以下」であったため、角地ではなく「カーブ」として改めて評価したところ、約50

事例② 「角地加算」の判定! 角地なのか!? カーブなのか?



当初申告における評価額
 正面路線価28万5000円+
 (側方路線価24万円×側方路線影響加算率0.08)
 + (裏面路線価24万円×二方路線影響加算率0.05)
 ×不整形補正率0.98×地積430㎡
 評価額:1億3324万6680円(A)

更正の請求における評価額
 正面路線価28万5000円+
 (側方路線価24万円×側方路線影響加算率0.08)
 ×不整形補正率0.98×地積430㎡
 評価額:1億2818万9880円(B)

評価差額
 (B) 1億2818万9880円 -
 (A) 1億3324万6680円
 = **▲505万6800円**

出所:フジ総合グループセミナー資料「絶対に間違えたくない土地評価最新10事例」

相続税払い過ぎを取り戻す「マル秘テク」

相続不動産のプロが伝授!

地主はもちろん、相続財産の多くが自宅を含めた不動産という富裕層が少なくない。それ故、適正な不動産評価が行われなければ、相続税を払い過ぎてしまうこともあるので要注意だ。

不動産評価の見直しによる相続税の取り戻し術を解説する前に、まずは不動産と相続に関する三つのポイントを簡単に押さえておこう。

一つ目は、相続財産としての土地は公示価格の約80%で評価されるという点だ。この公示価格と相続税評価額の差は、不動産価格の変動が激しいエリアでより大きく表れがちだ。

次のポイントは、賃貸アパートなど他人に不動産を貸している場合、権利が制限されるため、大幅に土地・建物の評価が下がることだ。東京近郊の一般的な例で言うと、住宅地の借地権はおおよそ更地価格の60〜70%だ。建物も一緒に貸していれば、その土地は貸家建付地として「借地権割合×借家権割合」が減額され、建物は貸家として評価は1〜30%減額される。

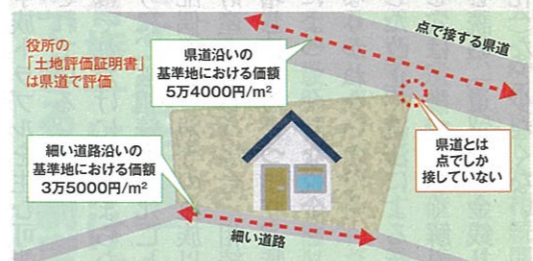
5万円も評価額が下がった。

事例③は、2筆の土地にアパートの駐車場がまたがるケースだ。筆界や住宅地図だけでは、1筆の土地の半分近くをアパートの駐車場に利用していたことが分からなかったが、現地調査によって利用実態が明らかに。実際の利用区分で評価し直した結果、約1444万円もの評価差額が出た。

さらに最後の事例④のように、役所が発行した「土地評価証明書」が不合理なケースもある。

役所から取り寄せた土地評価証明書に記載された近隣宅地(評価対象の土地の価格評価のために用いる、その土地に接近するほぼ類似の土地)の評価額は、県道沿いの基準地の価額だった。

事例④ 役所が出した証明書が不合理なことも…



当初申告における評価額
 「土地評価証明書」に基づいて評価
 評価額:3952万円(A)

更正の請求における評価額
 近傍標準宅地の価額を修正しての評価
 評価額:2561万円(B)

評価差額
 (B) 2561万円 - (A) 3952万円
 = **▲1391万円**

出所:フジ総合グループセミナー資料「絶対に間違えたくない土地評価最新10事例」

しかし、調査したところ、県道と対象不動産は「点」でしか接しておらず、かつ2倍ほどの高低差があることが判明した。実際の対象不動産への出入りは、県道とは反対側にある細い道路であったため、その細い道路沿いの近隣宅地の評価額に修正した結果、約1391万円の大幅な減額となった。

「ここで挙げた事例のほかにも、机上調査時には分からなかった土地の減額要素が、現地調査や役所調査で明らかになるケースは多い」と藤宮代表は言う。こうした土地に関する知識は、税理士全員が持っているとは限らない。同社のように相続税土地評価を得意とする会社や、不動産に詳しい税理士に相談するのが得策だろう。

事例① 机上評価だけでは分からない…



当初申告における評価額
 正面路線価10万円/㎡として評価
 評価額:7399万5000円(A)

更正の請求における評価額
 正面路線価9万1000円/㎡として評価
 評価額:6733万6000円(B)

評価差額
 (B) 6733万6000円 - (A) 7399万5000円
 = **▲665万9000円**

出所:フジ総合グループセミナー資料「絶対に間違えたくない土地評価最新10事例」

最後の三つ目のポイントは、土地の形状などの「個性」によって、評価額が大きく異なるという点である。その代表的な制度が、2018年1月にそれまでの「広大地の評価」に代わり新設された「地積規模の大きな宅地の評価」だ。

地積1000平方メートル以上(三大都市圏は500平方メートル以上)で、地区区分が普通住宅地区か普通商業・併用住宅地区、そして容積率400%未満(東京23区は300%未満)という要件を満たせば、単純な評価額に比べると約2〜3割、評価額を減額することができる。

そして、これほどの減額効果はなくても、例えば旗竿地など土地の形状がいびつな場合、不整形地補正によって評価額を下げられることは一般にもよく知られている。

だが、不動産評価の方法は複雑で、本当は評価額を下げられるにもかかわらず、それを見落とすままに相続税を納めてしまっているケースは後を絶たない。

そこで、相続・不動産コンサルティングを手掛けるフジ総合グループ(フジ相続税理士法人・フジ総合鑑定)の協力を得て、実際に