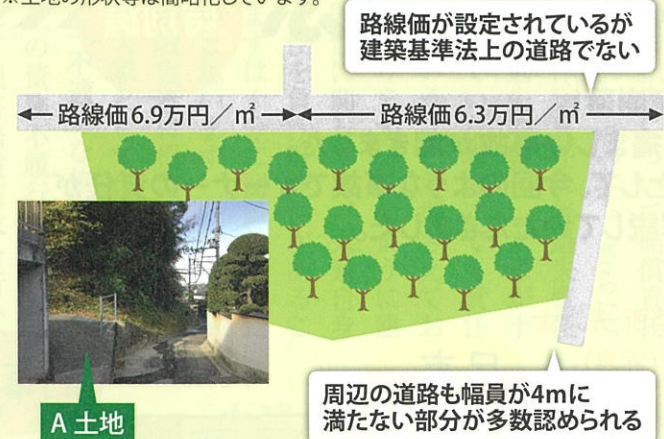




本連載の過去の記事はオーナーズ・スタイル・ネットでご覧いただけます
 ◀こちらからどうぞ(<https://owners-style.net>)

※土地の形状等は簡略化しています。



開発許可が下りず、
 宅地への転用が見込めない！

見直し後の評価	当初の評価
純山林に準じて評価 A土地 相続税評価額 48万円	宅地に準じて評価 A土地 相続税評価額 590万円
これだけの評価差が！ 約540万円	

約160万円の相続税還付に!!

宅地化が見込めない場合は？

市街地山林は宅地に準じて評価すると書きましたが、これには続きがあり、「宅地への転用が見込めない」と認められる場合には「近隣の純山林の価額に比準して評価する」とされています。「宅地への転用が見込めない」かどうかは、

傾斜が急で宅地造成ができないといった物理的な観点や、宅地化するのに多額の造成費を必要とするといった経済合理性の観点等から判断されます。A土地は面積が500㎡以上あり、A土地のある都市圏で500㎡以上の宅地開発をするには都市計画法で定める開発許可が必要とされます。そして、開発許可を得

るためには、接している道路が周辺の幹線道路等に接続するまで継続して4m以上の幅員を持つていなければなりません。しかし、A土地の前面道路は建築基準法上の道路(原則として幅員4m以上)に該当せず、周辺道路も4mに満たない部分が多数ありました。したがって、開発許可を得ることは不可能であり、宅地への転用が見込めないことは明らかでした。そこで、純山林の固定資産税評価額に準じた評価(倍率方式)に改めることとしました。つまり、近隣の純山林の固定資産税評価額の単価にA土地の地積を乗じ、これに近隣の純山林の評価倍率を乗じて評価額を求めたところ、当初の評価額590万円から大きく下がりが、48万円となりました。これらを評価意見書にまとめて税務署に提出した結果、A土地だけ約160万円、その他の土地の見直しも合わせて約1300万円の相続税が還付されました。市街地山林の評価はチェックすべきポイントが多く、税理士も判断に迷いやすいものです。このような土地の評価は実績の豊富な相続専門事務所にご依頼ください。

相続税申告もお任せください！

相続が発生して、これから相続税申告をする方もお任せください。適正な土地評価で、相続税の納め過ぎを防ぎます。

相続税還付手続きとは？

納め過ぎた相続税は、相続開始後5年10か月以内であれば還付を受けられることをご存じですか？ 相続専門税理士・不動産鑑定士が土地評価を徹底的に見直すことで相続税の減額・還付を実現します。還付可能性の診断は無料、ご自宅に伺うことも可能です。まずはお電話ください！

- 相続開始後5年10か月以内の方が対象
- 必要書類は「相続税申告書」のみ
- 日本全国 対応可能
- 完全成功報酬 減額にならなかった場合、費用は一切かかりません
- 28年間で6,700件以上の業務実績

▼ 還付可能性の査定(無料)はこちら
 ☎ 0120-39-3704

知らないとい損きする！

相続税還付

第17回

宅地にできる？ 「市街地の山林」の落とし穴

相続税を安くするカギは「土地評価」。

しかし、細かな規定が多く、税理士でも判断に悩むことが多いものです。

今回は山林の実際の状況をふまえて

相続税が減額できた事例を解説します。

今回はTさんの相続税還付事例から、土地評価の見直しによって評価額に約540万円の差が生じた市街地山林の例を紹介します。Tさんが相続した山林(以下、A土地)は面積が500㎡強、K市の中心部から車で5分ほどの住宅地の中にあつた。

相続税における財産評価では、山林は「純山林」「中間山林」「市街地山林」の3種類に区分して評価します。A土地のように市街地化された区域内にあるものは市街地山林に分類されます。

市街地山林の評価方式には「宅地比準方式」と「倍率方式」があり、Tさんの相続税申告では宅地比準方式が採用されていました。これは、山林が宅地であるものとして評価した価額から、宅地造成費(宅地化する際に必要な整地費や伐採・抜根費等)を控除して評価額を求める方式です。

道路の状況などを調べると...

現地を見ると、A土地は木々が茂った傾斜地で、前面道路との間には高低差もあります。前面道路の幅は2m以下と狭く

【フジ総合グループ】フジ相続税理士法人 / 株式会社フジ総合鑑定

相続専門税理士と不動産鑑定士の観点から、適正な土地評価による相続税の節税を図る事務所。28年間で6,700件以上の相続関連業務実績を誇る。相続税申告、相続税還付手続きのほか、生前の相続対策コンサルティングも行う。初回相談無料。

大阪府大阪市淀川区宮原5-1-3
 NLC新大阪アースビル607・709(総合受付)
 税理士法人登録:近畿税理士会 第1238・1号
 メール info@fujisogo.com ホームページ <https://fujisogo.com>

☎ 0120-39-3704

サンキュー ミナオシ



不動産鑑定士
住江 悠

株式会社フジ総合鑑定大阪事務所 所長



税理士
糟谷 和彦

フジ相続税理士法人 社員税理士

同封のA4ハガキ、インターネットの読者ページから資料請求ができます



納税後でもできる節税対策を漫画でご紹介。「10人に7人が納め過ぎ」という相続税の実態とは？

