

専門家に聞く！

土地の評価を見直し相続税が減額 相続税還付って何？

土地を相続して相続税を支払ったのち、土地の評価を見直すことで、相続税の一部が返還されることがあります。これが相続税還付です。これまで5000件近い相続税還付案件を取り扱ってきたフジ総合グループ（東京都新宿区）藤宮浩不動産鑑定士に、その仕組みやポイントを聞きました。

相続税還付とは？

相続発生後5年以内に土地の評価額を見直すことで、納め過ぎた相続税を返金してもらう制度。「更正の請求」とも呼ばれる。

オーナー

相続した土地の評価が下がって相続税が還付されるのはどのようなときですか？



不動産鑑定士

土地の減額要素が見落とされ、適正な評価額で相続税申告がされていない場合です。



土地の評価が下がる例

- 土地の形が不整形
- 道路と高低差がある
- 地積（登記簿上の土地面積）がほかの土地に比べて大きい
- 土地が道路に面していない
- 傾斜地にある

納めた相続税の金額によっては
数千万円の還付があることも……。

6〜7割が減額の対象

オーナー（以下、オで表記）

知り合いのオーナーが土地を相続したのですが、一度支払った相続税が後から減額になって、一部のお金が戻ってきたという話をしていました。

藤宮浩不動産鑑定士（以下、鑑

で表記）：その人は相続税還付の手続きをしたのですね。

相続税申告時の土地の評価額を時価の観点から見直しし、更正申告することで、払いすぎた分の税金が戻ってくるという仕組みです。

オ：相続税の申告時に、税務署から指摘されないのですか。

鑑：税務署は基本的に、納税額に不足がある場合を除き、教えてはくれません。納税者側で評価額の見直しをする必要があります。

オ：土地の評価が変わることは、よくあるのですか。

鑑：私のところに相談に来た人のうち6〜7割の人に還付の可能性が出ています。土地の評価は個性が強く複雑であるため、個性のある土地を持つ人が、相続税申告をこの分野に明るくない税理士に依頼した場合、適正な評価額が算出できない場合があります。

オ：還付の申請は、相続税を納めた後、いつまでにすればいいのでしょうか。

鑑：相続税の法定申告期限は相続発生日から10カ月間ですが、更正の請求（還付の申請）については、その法定申告期限からさらに5年間となっています。

オ：具体的には、どのような場合に相続税の減額が発生するのでしょうか。

鑑：例を挙げますと、最近では、国道に面していると判断されていた土地の評価を見直したケースがありました。現地で調査してみると、土地に沿って一方通行の側道があり、国道と土地は直接は面していませんでした。この側道を真の正面路線として評価を改めたところ、大きな減額がありました。

オ：側道があったことは、現地を調べて初めてわかったことなのですか。

鑑：はい。地図を見るだけでは判断できない部分でした。もう一つ、県道に面している土地の間に高低差が存在したというケースもあります。その高低差があるために県道から直接土地に出入りするこ

とが難しく、実際は別の細い道路が出入りに使用されていた。この場合も評価が下がりが相続税が減額となりました。

オ：どうして申告時の土地の評価額が高額になってしまうのでしょうか。

鑑：一般的な土地評価では、路線価図などを見て、付近の土地の評価額に合わせて計算してしまつたため、そのようなことが起こります。適正な評価額を導き出すには、その土地の個性、地上権や賃借権などの権利関係、法令など、

疑問に感じる部分がある人は、不動産鑑定士や相続専門税理士といった専門家に相談することをお勧めします。



取材協力

Profile

フジ総合グループ
代表
藤宮浩 不動産鑑定士

相続に特化した専門事務所フジ総合グループの代表を務める。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6700件もの相続関連業務に関わってきた経験を持つ。

300年の伝統が息づく 新潟を代表する老舗

日本料理 行形亭

JR信越本線「新潟」駅から車で約10分の場所にたたずむ「日本料理 行形亭」は、江戸時代中期・元禄元年に創業した老舗です。



風格ある門構え

300年以上にわたり、新潟市を代表する名店として、多くの食通をうならせてきました。

もともとの屋号は「浦島屋」でしたが、当時の主人が粋な人であったため、「粋ななり」が転じ、名字が「行形」となり、店の名前も「行形亭」となりました。

敷地内にある2000坪以上の日本庭園には樹齢数百年の黒松や古木が立ち並び、落ち着いた雰囲気を出しています。ここには江戸時代の建物もあり、門を含む10カ所が国の登録有形文化財となっています。

名店発見！

それぞれ趣の異なる客室は、12畳から140畳の大広間まで13室があります。離れ座敷として庭園内に点在しているため、静かな空間で料理や会話を楽しむことができます。

自慢の日本料理は、季節に応じて地元の食材を使用。郷土の味を盛り込んだ伝統の品々が味わえます。

昼の部は1万2870円から、夜の部は2万592円から（いずれも税込み）各種そろっています。前日までに予約が必要です。



地元の食材を盛り込んだ膳菜

営業時間：午前11時30分～午後2時、午後5時～9時30分

定休日：日曜、祝日定休

住所：新潟市中央区西大畑町573

電話：025(223)1188

は判断できない部分でした。もう一つ、県道に面している土地の間に高低差が存在したというケースもあります。その高低差があるために県道から直接土地に出入りするこ

とが難しく、実際は別の細い道路が出入りに使用されていた。この場合も評価が下がりが相続税が減額となりました。

すべの要素を考慮しなければなりません。オ：還付が認められたらどれぐらいの金額が戻ってくるのですか？

鑑：もちろん納めた相続税の金額によって変わりますが、数十万円から数百万円、場合によっては数千万円に達することもあります。納めた相続税の額が大きい人や、土地をたくさん相続したという人、

疑問に感じる部分がある人は、不動産鑑定士や相続専門税理士といった専門家に相談することをお勧めします。