

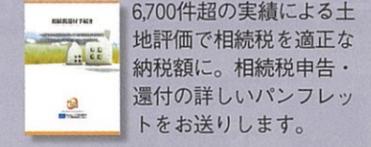
土地評価しただいで
これだけ差が出る!

相続税

第 18 回

〈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件以上の相続税申告・減
額・還付業務の実績を誇る。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
なども行う。初回相談無料。

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



〒460-0008 愛知県名古屋市
中区栄1-2-7 名古屋東宝ビル5F
税理士法人登録:
名古屋税理士会第1238-2号

☎0120-94-6121

メール info@fuji-sogo.com
ホームページ https://fuji-sogo.com

税理士
田村 嘉隆
フジ相続税理士法
人名古屋事務所
所長。
不動産鑑定士
森 隆之
株式会社フジ総合
鑑定 専任不動産
鑑定士。




利用価値の低下が影響?

「ゴミ集積所」に

隣接する土地の評価

今回ご紹介するのは「ゴミ集積所」に隣接する土地の減額事例です。ゴミ集積所が隣接している土地は、夏場の悪臭やカラスなどによるゴミの散らかし、粗大ごみの不法投棄などにより市場価値が低く、相続税評価の際に減額の要因になります。

自宅敷地に ゴミ集積所が隣接

3年前にお父様を亡くされ、自宅の土地建物などを相続した愛知県Z市のY様。ある時、懇意にし

ている不動産会社から聞いた相続税還付手続きに興味をお持ちになり、当グループに相続税の見直しをご依頼いただきました。Y様のご自宅に伺って相続税申告書の資料を見直したところ、

主だった減額要素はないように見受けられました。しかし、ご自宅の敷地（A土地）を調査してみると、気になる点を発見しました。Y様の自宅敷地（A土地）に隣接する形で、地域のゴミ集積所が設置されていたのです。Y様にお聞きすると、もともと空き地にあつたものが、住宅開発等によって10年程前に自宅前に移動になったとのこと。自治会の取り決めにより、Y様がゴミ集積所の管理をしていますが、ゴミの散らかしの清掃、夏場の悪臭、粗大ゴミの不法投棄など、管理の負担も大きく困っているそうです。Y様の相続税申告の際の評価では、自宅敷地（A土地）にゴミ集積所が隣接していることによる減額は行われていなかったことから、

この減額が適用されるかどうかを検証することにしました。「利用価値の低下」による評価減。相続税における宅地の評価は、付近の土地に比べてその利用価値が低下していると認められる場合、利用価値が低下している部分について、評価額の10%控除できるとされています。これを「利用価値が著しく低下している宅地の評価」と言います。利用価値の低下の具体的な例としては、国税庁から示されているのは道路との高低差、地盤の凹凸、振動などが挙げられます。これら以外の事象であっても、当該事象が評価対象地に固有で、かつ取引金額に影響を与えると考えられる

場合、本評価は適用可能とされています。周辺の分譲地では販売価格が他区画より低い

実際に調査を行うと、Y様のご自宅近くには6区画を分譲販売し

ている宅地がありました。その6区画のうちの1区画（B区画）が、ゴミ集積所に接しています。販売元である不動産会社に問い合わせたところ、B区画は他の区画と比較して10%程度低い価格で販売されていることが分かりました。

Y様はゴミ集積所の管理や臭いなどにご苦労されていて、もし自宅敷地（A土地）を売却することになった場合、B区画と同じく周辺宅地に比べて低い価格となることと予想されます。さらに、Y様のご自宅敷地（A土地）が接する道路に付された路線価は数百メートルにわたり同一の価格であり、ゴミ集積所に隣接しているという特有の事情が路線価に反映されていないと考えられました。

そのため、A土地に生じている利用価値の低下を評価に反映することが適切と判断。この考えに基づき評価意見書を作成して税務署に提出した結果、約220万円の相続税が戻ることになり、Y様にお喜びいただきました。

道路 100,000円/m²

ゴミ

B区画はほかの分譲区画と比べて10%程度、安い価格で販売!

路線価は数百メートルにわたって同一で、A土地固有の事情が、この路線価には反映されていない!

Before 当初の評価
相続税評価額 71,731,937円

After 見直し後の評価
相続税評価額 64,558,743円
(ごみ収集所に隣接していることによる利用価値の低下を考慮)

評価差 7,173,194円 … 約220万円の相続税減額!

このように、「土地の個性」は行政が定める路線価からは読み取ることができないものです。一つの土地が、それぞれ異なる特性を持っています。今回のケースではゴミ集積所が隣接することによる評価減が認められましたが、すべて同様に認められるとは限りません。まずは土地評価の専門家にご相談ください。

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

☎0120-94-6121