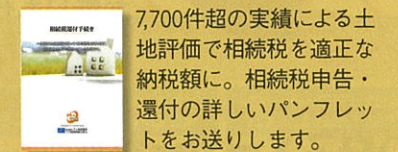


土地評価しただいで これだけ差が出る! 相続税

第 19 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。29年
間で7,700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。



「使用貸借」における 固定資産税 評価額の落とし穴

今回ご紹介するのは使用貸借の土地の減額事例です。
無料で貸借している土地は原則、その使用借権を
控除できません。しかしながら、ある減額要因に気づき
40%減の適用に成功しました!

市に無償で貸している 福祉施設の敷地

今回は、当グループ主催のセミ
ナーに参加したことがきっかけで
相続税還付の無料診断を依頼いた
だいた、N様の事例です。N様は

3年前に父親から多数の不動産を
相続し、約1500万円の相続税
を支払っていました。

N様のご自宅に相続税申告書を
拝見し、減額の可能性がないかを
確認したところ、その場では減額
要因は見当たりませんでした。し

かし、膨大な数の附属資料が添付
されていたことから、念のため申
告書をお預かりして精査すること
にしました。附属資料の一つ一つ
確認していく中で、福祉施設の敷
地として使われている土地（A土
地）の使用貸借契約書が目にとま
りました。それは昭和60年にO市
とN様父が取り交わしたもので、
O市が所有する福祉施設（B施設）
の敷地として無料でA土地を貸借
するという内容でした。

使用貸借とは、借主が貸主から
ある物を無償で借り受けて使用収
益する契約をいい、親子や兄弟姉
妹など個人的な人間関係や信頼関
係に基づくものが一般的です。

貸主は借主に対し、原則として
いつでも契約解除や返還請求がで
きることから、貸主の権利は極め

て強いと言えます。そのため、相
続税の土地評価で使用借権（借主
の権利）の価額を控除することは
できません。
当初の申告でも、このような判
断からA土地を自用（自分で使
用する利用制限のない土地）とし
て評価したと思われ、評価額は
3063万円と求めています。
しかしながら、実際には昭和60
年から現在までB施設が市の福祉
施設として機能していることが気
になり、改めて実質的な状況をN
様に伺うことにしました。

固定資産税評価額は0円。 評価を改め40%減を適用

N様からお聞きした内容は次の
とおりです。N様の父は生前、O
市に対してA土地を返還してほし

い旨申し出ていましたが、O市か
ら「B施設は公共性の高い施設の
ため返還できない」との回答を受
けたとのこと。また、父の他界後
N様が改めて返還交渉をしたとこ
ろ、左図のA2部分は返還された
ものの、B施設の建つA1部分に
ついては返還に応じられないとの
回答があったそうです。

さらにA土地の名寄帳を見ると
固定資産税評価額は0円とされて
おり、O市がA土地の公共性に配
慮していることが窺えました。
以上のことから、A土地の貸借
関係の解消は事実上不可能である
と言えます。そこで、評価額から
一定の減額を行うことが適正と判
断し、「存続期間の定めのない地上

権」の評価（相続税法第23条）に
準じて自用土地評価額の40%を控除
して評価し直しました。
税務署との交渉の末、A1部分
については40%減が認められ、ま
たA土地全体についても、当初の
申告では考慮していなかった「広
大地評価」を適用することが認め
られました。評価額は1686万
円となり、評価差額は1377万
円、N様には約300万円の還付
金が振り込まれました。

調査不足や解釈誤りが 納税額に大きく影響

相続税の不動産評価では、不動
産にどのような権利が付着してい
るかによって評価額に数十%もの
差が出ます。ちょっとした調査不
足や根拠の解釈誤りが納税額に大
きな影響を与えることが本事例で
はよくわかります。

当グループは、地主様・不動産
オーナー様に特化した全国でも数
少ないコンサルティング事務所で
す。創業以来、29年間で7700
件以上の相続関連業務を行ってき
ました。相続税還付手続きだけで
なく、相続税申告や生前の相続対
策も承っていますので、ぜひ気軽
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
 - 29年間で7,700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