



不動産を  
お持ちの方必読!

# 相続税を取り戻す方法

相続って、ちょっと難しく大変ですよ。

支払った相続税も再調査をすれば、還付されるケースが多くあるようです。

今回は、不動産鑑定のプロフェッショナルにアドバイスを頂きました。



はじめまして。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)代表・不動産鑑定士の藤宮浩と申します。

不動産を所有する方にとっての悩みのタネは何といっても、相続と相続税に関する問題ではないでしょうか。とくに近年、相続税は増税傾向なうえ、法律改正や新しい制度の導入により、相続そのものの考え方、相続税対策の見直しも必要になっていきます。そのため相続する側、される側ともにかかりとした知識があるとなじみでは大きな差が出てきます。そこで皆様  
に知っておいていただきたいのが、一度支払った相続税の還付を受ける方法があるということです。

**監修** 不動産鑑定士  
**藤宮 浩さん** (ふじみや ひろし)

フジ総合グループ 代表  
株式会社フジ総合鑑定 代表取締役  
NPO法人 相続手続きサポートセンター 理事長

フジ総合グループの代表を務め、年間約950件に達する相続関連案件の土地評価に携わる。相続税還付業務の第一人者として各地での講演を多数行うほか、連載「賃貸不動産オーナー向け経営情報誌「家主と地主」」、「賃貸経営マガジン「オーナーズ・スタイル」(首都圏版)」をはじめ、各種媒体への寄稿・出演多数。主な著書に不動産鑑定士・小野寺恭孝との共著「これだけ差が出る 相続税土地評価15事例 基礎編」(平成28年 クロスメディア・マーケティング)、税理士・高原誠との共著「相続税を納め過ぎないための土地評価の本」(平成31年 現代書林)がある。

**約7割の人に  
相続税の還付  
可能性がある**

当グループには、相続税の還付に関する相談が年間400件あまり寄せられています。この相続税の還付とは国税通則法に定められた「更正の請求」という手続きで、相続税申告期限から5年以内であれば誰でも利用できる制度です。当グループの統計によると、還付可能性を診断させていただいた方のうち7割前後が、多かれ少なかれ減額の対象になっています。

しかしもちろん、再調査を行ったすべての人に相続税が戻ってくるわけはありません。相続財産のなかでも預貯金や上場株式などは誰が評価しても大きな差は出ませんが、土地は判断や評価方法によって評価額に差が生じます。土地は個性が強く、さまざまな減額要因があり、それをきちんと評価に織り込んでいくことで評価額を下げる事ができます。相続税申告は10か月という限られた時間のなかで行われるため、土地の評価をきちんと精査するのは慣れていないと至難の業。大きな土地でなくても、土地を数か所持っているれば、相続税が還付される可能性が高いのです。



特に評価差の発生する土地

## 相続税が戻ってくる 3つの理由

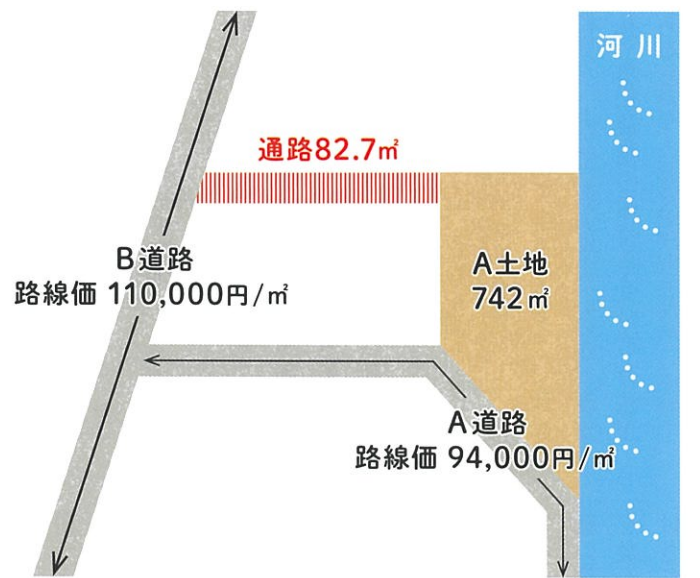


最近では、土地の道路付けを見直して、約750万円の相続税が戻ったケースがありました。建築基準法では第42条で規定された道路を、建築基準法上の「道路」と定めています。該当するのは、幅4m以上の県道や市道、私道、幅4m未満のいわゆるセットバック道路などです。それ以外は「法外道路」として、その道に接する敷地に建物を建築しようとしても原則、許可されません。この、いわゆる「無道路地」は、実際に利用している道路の路線価に基づいて計算した価額から、無道路地に建築物を建築するために必要な、最小限の間口をもつ通路を開設する場合の価額を控除して評価するものとされています。

この点、建物建築が認められない無道路地は、そうではない一般的な土地の30%程度の価格でしか取引されないといわれていることから、建物建築が認められない点を考慮した価格差が十分とはいえず、この路線価を採用することには慎重にならなければなりません。このことから、A土地は、建築基準法等に規定する接道義務を満たしていない土地として、「無道路地」の評価を行うことが妥当であると考えられます。

「無道路地」は、無道路地(対象土地)から最も近接する路線価の付された建築基準法上の道路(ここではB道路)まで通路を開設すると想定し

## 相続税が戻ってきた 事例をご紹介します



見直し後の評価	当初の評価
相続税評価額 19,018,126円	相続税評価額 34,948,237円
評価差 15,930,111円	(約750万円の相続税減額!!)



**① 個別性が強く複雑な土地評価**  
土地はひとつとして同じものではなく、個別性の強いものです。さらに不動産関係法規や各種権利が複雑に絡み合っているケースも多々あります。個別性を形成する一つひとつの要素が減額のポイントとなる可能性があるため、相続税を納め過ぎないためには、これらの個別性を全て考慮する必要があります。特に評価差の発生しやすい土地の例は上図のとおりです。

**② 日々更新される判例や通達**  
裁判での判決結果や通達変更等により、相続税土地評価の新たな基準が明確となるケースがあります。そのため、相続税申告を行った時点では正しい評価であっても、最新の判例や通達をもとに評価を見直すことで評価額を下げられる可能性があります。

**③ 自己申告納税制度の落とし穴**  
相続税は、納税者が自ら土地等を

評価し、税額を計算して申告する「自己申告納税制度」です。そのため、申告された内容が正しいという前提で処理され、万が一納めすぎていても税務署側から指摘してくれることは原則としてありません。

皆様の相続税も、相続税と不動産評価に精通した専門事務所の観点を導入することで、当初とは異なる評価額が算出される可能性があります。「更正の請求」が可能な期間は、相続税申告期限から5年以内です。適正に申告されていることを確認する意味でも、二度セカンドオピニオンを受けてみてはいかがでしょうか。

「相続や相続税」に関するご質問・ご相談は  
お気軽に下記までお問い合わせください。

**SHIZGAS OWNERS' CLUB 事務局**  
Tel.054-285-2116

受付時間/平日9:00~17:00(土・日・祝日および5/1、お盆、年末年始は除く)