



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)

差がつく! 土地持ち相続

第11回

セカンドオピニオンで 適正な相続税評価を実現

相続税額に大きな影響を及ぼす「土地評価」。
 適正な納税額を求めるためには、不動産評価に詳しい専門家の視点が必要です。
 今回は、相続税申告の際の「セカンドオピニオン」で納め過ぎを防いだ事例を紹介します。

権利(通行地役権)も設定されていないことが判明しました。
 このことから、甲土地はA道路を正面路線として特定路線価により評価するのではなく、B道路への通路を想定し、無道路地として評価するのが適正と考えられました。このことを顧問税理士の先生とS様にご説明したところ、土地

の再評価を先生の方でしてくださいになり、後日お2人から「フジさんのおかげで適正な申告ができた」とのお声をいただくことができました。また、全ての土地について適正な評価であるか否かを4段階で判定してまとめた調査報告書も「分かりやすい」と大変お喜びいただきました。

見直し後の評価

見直し後の評価

相続税評価額 **41,480,000円**

見直し前の評価

見直し前の評価

相続税評価額 **54,880,000円**

13,400,000円の評価差の可能性が!

※普通住宅地区 ※数値は簡略化しています。

相続税は土地評価しただいで税額に差が出やすい税金です。今回は、当初の相続税申告の際に土地評価のセカンドオピニオンを求められた事例を紹介します。
 数か月前に、お父様から市街地の土地(更地)を相続したS様。相続税申告は顧問税理士に依頼しましたが、土地評価のセカンドオピニオンサービスがあることを知り、念のためと私たちにご連絡いただきました。
 S様所有の甲土地はA道路に接していませんが、A道路は行き止まり私道で路線価が付いていません(図参照)。お話をうかがったところ、これからA道路に「特定路線価」を申請し、それを基に評価を行う方針とのことでした。

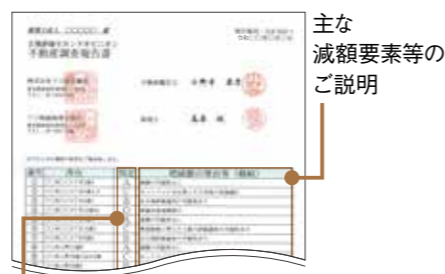
路線価の付いていない道路に接する土地

路線価とは相続で取得した土地の評価額を求めるための価額で、その道路に接する標準的な宅地1㎡当たりの単価を表します。しかし、通常、行き止まり私道には路線価が付いていません。そこで、甲土地のように路線価の設定されていない道路のみに接している土地を評価するときは、その道

路に「特定路線価」を設定するよう申請することができます。
 ただし、その道路に路線価を付す合理性がない場合は、必ずしも設定しなければならぬものではないかもしれません。例えば、その道路が建築基準法上の道路(※)でない場合などは、路線価を設定する合理性がないと考えられます。
 建築基準法上の道路に接しておらず接道義務を満たさない土地は、「無道路地」として評価することとなります。無道路地の評価額は、実際に利用している道路の路線価に基づき計算した価額から、通路を開設することを想定した場合の通路部分の価額を控除して求めます(控除できるのは無道路地価額の40%を上限とする)。

無道路地として再評価を行う

評価方針を検証するため、私たちは役所の道路管理課、建築指導課でA道路について調べました。すると、A道路は建築基準法上の道路ではないことがわかりました。さらにS様への聞き取りや登記情報調査から、S様はA道路の持ち分を有しておらず、A道路には甲土地の所有者がそこを通行する



適正な評価であるかどうかを4段階で判定
 ●減額の可能性なし(現状で適正な評価)
 ●判断によっては減額の可能性あり
 ●減額の可能性大
 ●増額の可能性あり

最初の相続税申告から適正な納税を

道路は土地の価額を求める上で欠かすことのできない要素です。今回のような行き止まり私道では、路線価が付いているか、建築基準法上の道路か、通行地役権が設定されているかといった調査が非常に重要となります。

またS様によると、甲土地が無道路地となったのは、もともと一体だった甲土地と乙土地が今回より前の相続で遺産分割され、その後、乙土地が売却されて甲土地だけが取り残されたからだそうです。今回に見られる不便を防ぐためには、やはり適正な遺産分割というのには大切です。当グループではこうしたアドバイスも承っていますので、安心してご相談ください。

適正な相続税申告とは

不動産オーナーの相続税は納め過ぎになりやすいのをご存じですか? 相続専門税理士・不動産鑑定士が十分な調査のもと土地評価を行うことで、適正な相続税申告を行います。相続開始後5年10カ月以内の見直し「相続税還付手続き」も受付中。

フジ総合グループとは

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。



不動産鑑定士 藤宮 浩
 埼玉県出身。平成16年不動産鑑定士登録。フジ総合グループ代表。



税理士 高原 誠
 東京都出身。平成17年税理士登録。フジ相続税理士法人の代表税理士。



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
 相続税はなぜ納め過ぎてしまうのか? 過大納税を防ぐ秘訣を漫画でご紹介。

フジ相続税理士法人/株式会社フジ総合鑑定 [フジ総合グループ]

東京都新宿区新宿2-1-9 JESCO新宿御苑ビル2階・9階(総合受付)
 [受付]9:00~18:00
 [定休日]土曜・日曜・祝日(面談は応相談)
 [対象エリア]全国

0120-95-4834

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

フジ相続 検索