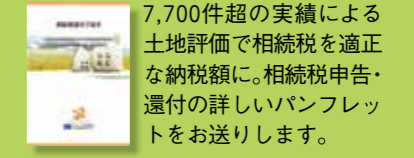


土地評価しただけ これだけ差が出る! 相続税

第 20 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。



「隣地と 一体利用している 土地」の落とし穴

相続税の納めすぎを防ぐカギは「土地評価」。
今回ご紹介するのは、隣接する息子さんの土地を無償で借りて
一体で賃貸アパートの敷地としていた土地の減額事例です。
権利関係等を調査して、860万円の減額に成功しました。

2つの土地にまたがった 賃貸アパート敷地

今回は4年前に相続を経験した
Sさんの相続税還付事例です。S
さんはお母様から多数の不動産を
相続し、約5000万円の相続税

を納めていました。
4年前の相続税申告書を見
て気になったのは、賃貸アパ
ート敷地（A土地）の評価です。A土
地の隣には、相続以前からSさん
自身が所有する土地（B土地）が
あり、アパートはA・B土地にま

たがって建っています（左ペー
ジ参照）。お母様は息子のSさん
からB土地を無償で借り受けて
使っていた形です。このように、
ある物を無償で借りて使用収益す
ることを「使用貸借」といいます。
A・B土地の北側と南側には道
があります。その幅は自転車
がやっと通れる程度の狭さです。そ
のため、東側の広いバイパス道路
に接するB土地を敷地の一部に利
用したことが見て取れました。

このような状況から、当初の申
告ではA土地とB土地を一体の土
地と捉え、東側道路の路線価にA
土地の面積をかけた約3998万
円の評価額で申告していました。
しかし、国税庁によると自己所
有の宅地に隣接する宅地を使用貸
借により借り受けて一体利用して

地に比べて利用価値が劣ることか
ら、そのマイナスを考慮して評価
すべきです。その点、当初の評価
では無道路地の減額が織り込まれ
ていませんでした。
固定資産税評価額を
用いて評価すれば適正?

ところで、A土地は市街地にあ
るものの、その周辺で路線価が付
いている道路は東側のバイパス道
路だけで、ほかの道路には路線価
の設定がない地域でした。このよ
うな地域は「倍率地域」と呼ばれ、
倍率地域内にある土地は、別途定
められた倍率を固定資産税評価額
に乗じる方式（倍率方式）によっ
て評価額を求めます。

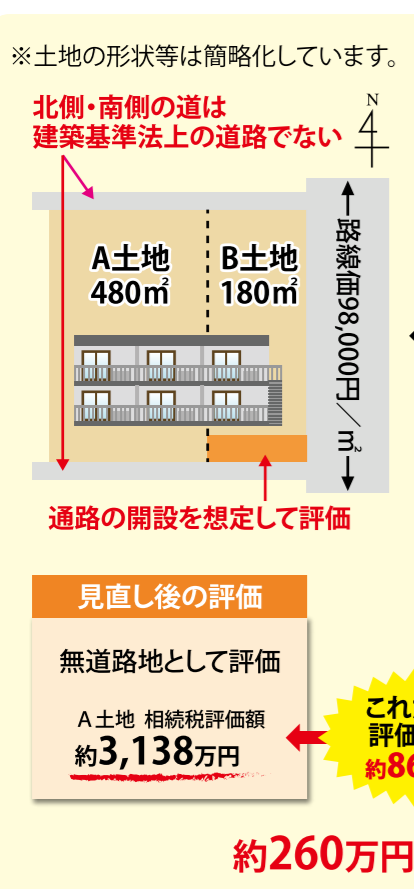
しかし、A土地の固定資産税評
価額を役所で調べてみると、ここ
に奥行価格補正等を考慮したA土
地の評価額を求め、そこから、東側
道路へ通路を開通すると想定した
その通路部分の評価を控除した金
額を、最終的なA土地の評価額と
します。この見直しの結果、A土
地の評価額は約3138万円とな
りました。これが税務署にも認め
られ、Sさんには約260万円の
相続税が還付されました。

今回の事例は少し難しかったで
しょうか。教本の例題と違い、現
実の土地は利用状況や権利関係が
複雑に絡み合っていることが少な
くありません。一つ一つの要素を
丁寧に確認する必要があります。
もし土地の評価額を高く申告し
てしまっても、申告後5年以
内なら相続税の還付請求が間に合
います。気軽に無料チェックを受
けてみてください。

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、ご自宅に何う
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



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。