

土地評価しただけ これだけ差が出る! 相続税

第 21 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。30年
間で8,600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



8,600件超の実績による
土地評価で相続税を適正
な納税額に。相続税申告・
還付の詳しいパンフレッ
トをお送りします。

〒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。



この道、ホントに道路？

法定外道路を挟んだ 土地の評価

今回ご紹介するのは、道路付けを見直して
1600万円の相続税が還付された事例です。
建築基準法上の道路ではない、単なる通路(法定外道路)に
路線価が付されている場合、建物建築が認められる
周辺の道路の路線価と、十分な価格差が
つけられているかどうかを検証する必要があります。

2つの土地の間にある道は
建築基準法上の道路ではない？

愛知県K市にお住まいのS様は、
6年前にお母様を亡くされ、自宅
不動産や農地、現金等を相続され

ました。S様の相続税申告書等の
資料を拝見すると、S様が所有さ
れている土地内の通路が建築基準
法上の道路として評価されている
点に気づきました。S様が相続さ
れた自宅敷地(A土地)には母屋

と離れがあり、砂利道(甲道路の
口部分)を挟んだ敷地(B土地)
には納屋があります。申告の際、
A土地とB土地は、甲道路に付さ
れた路線価をもとに、別々の土地
として評価されていました。
S様にお伺いしたところ、「甲
道路の口部分は、私が所有してい
る土地の一部であり、いつもここ
を通過して母屋と納屋を行き来して
いる。口部分は、基本的にはS家
の者しか通らない」とのこと。後
述の理由により、甲道路に付され
た路線価による評価が適正か疑問
が湧いたことから、一度、検証す
ることにしました。

法定外の「単なる通路」にも
路線価が付されているかどうか

建築基準法によると、市街化区

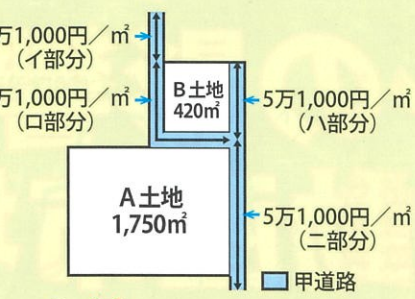
域など「都市計画区域」と「準都
市計画区域」内にある土地には、
規定の間口で道路に接していない
場合、原則、建物建築が認められ
ません。ここでいう道路とは「建
築基準法が規定する道路」を指し、
市道などの公の道路のほか、個人
所有の私道なども要件を満たすこ
とで該当する場合があります。注
意しなければならぬのは、建築
基準法上の道路には該当しない単
なる通路(法定外道路)に、相続
税路線価が付されている場合です。
路線価は、その路線に接する敷地
に、建物を建てられることを前提
として定められています。
もし、法定外道路に路線価が付
されていた場合、このような通路
にのみ接する土地には基本的に建
築が許可されないため、この点を

加味して、建物建築が認められる
周辺の道路の路線価と、十分な価
格差がつけられているかどうかを
検証しなければなりません。その
結果、両者の価格差が不十分であ
ると考えられる場合には、相続税
土地評価において、当該路線価を
採用しないことが合理的とされる
場合があります。

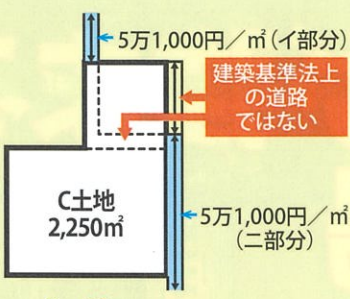
甲道路の一部が
法定外道路

今回のケースでは、甲道路の口
部分とハ部分は建築基準法上の道
路には該当しないことがわかりま
した。
連続する建築基準法上の道路で
あるイ部分や二部分の路線価と同

一体的に利用されている事実が認
められ、全体をひとつの土地(C
土地)として評価することが合理
的と考えられました。そして、C
土地は2000㎡を超え、周辺宅
地と比べても非常に広大なことか
ら、「広大地」に該当するかを、重
ねて検討してみることとしたので
す。



Before
当初の評価
相続税評価額 109,837,760円
A土地 87,707,081円
B土地 22,130,679円
(甲道路の口部分、ハ部分、ニ部分の路線価)をもとにA土地とB土地を別々に評価



After
見直し後の評価
相続税評価額 55,940,625円
(A土地とB土地、甲道路の口部分を一体評価したC土地に、広大地評価を適用)

評価差 53,897,135円…約1,600万円の相続税減額!

一の価格が
付されてお
り、建物建
築が認めら
れない点を
考慮した十
分な価格差
がついてい
ないことか
ら、これら
の路線価の
採用は慎重
にならなけ
ればなりま
せん。さら
に、土地の
利用状況か
らA土地と
B土地、甲
道路の口部
分は、自宅
敷地として

「広大地」として評価されること
になるため、注意が必
要です。
S様は相続発生日が平成29年12
月以前であり、広大地評価の適用
が可能でした。様々な要件をクリ
アする必要がありますが、検討の
結果、C土地は広大地に当たると
判断できました。そのため、これ
までの結果を踏まえた評価意見書
を税務署に提出したところ、問題
なく認められ、S様のもとに約1
600万円の相続税が戻ることにな
ったのです。
なお、広大地評価は平成29年12
月31日以前に開始した相続につい
て適用することが可能で、令和5
年10月31日には適用終了となるた
め、対象の方はお早めにご相談く
ださい。平成30年1月1日以降に
相続が開始した場合については
「地積規模の大きな宅地の評価」
と呼ばれる、別の評価方法が適用
されることとなるため、注意が必
要です。

※1 広大地とは、「その地域における
標準的な宅地の地積に比して著しく
地積が広大な宅地」で一定の要件を
満たすものをいい、広大地と認めら
れれば、土地の評価額を大幅に下げ
ることが可能となる。

※2 「地積規模の大きな宅地の評価」
は、路線価図に記載された「普通商
業・併用住宅地区」と「普通住宅地
区」にある土地にしか適用できない、
一般に「広大地評価」が適用できな
いとされる、間口が広く奥行のない
土地にも適用できるという特徴が
あり、本稿の「広大地評価」と要件
が異なるため、注意すべきである。

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
 - 30年間で8,600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