

# その道のプロに訊く 不動産鑑定士

―土地の相続税評価は複雑と聞きます。

土地は一つとして同じものがありませんが、形状や立地などの個別性、不動産関係諸法令、権利関係などが複雑に絡み合い、評価額が決まります。土地評価の専門家でなければ正確な評価額を出すことは難しいと思います。

―よくある無料の相続税シミュレーションではどこまで正しく土地評価がされているのでしょうか？

多くは路線価×面積の簡易的な評価です。先ほど述べた土地の個別性等を考慮しないため予想納税額が大きくブレてしまう可能性があります。―簡易シミュレーションでは高めに試算される可能性があると聞くことですね。

資産に占める土地の割合が大きい方は特にその可能性が高く、土地の数や規模によっては億レベルの差が出ることもあります。精度の低い評価額をもとに過剰な対策を講じてしまうことにもなりかねません。金融機関やハウスメーカー、保険会社に勧められるままに、タワーマンションを買ったり、極端な借り入れをしてアパートを建てたり、保険に加入したり。相続税が

## 「誤った相続対策」に陥るリスクも! 相続税額に大きな影響が! 対策前の土地評価に注意

土地の評価は複雑で難しく、相続税額に大きな影響を及ぼす。資産に占める不動産の割合が大きいオーナーが相続対策で気をつけるべきポイントとは? フジ総合グループ代表の藤宮さんに、オーナーズ・スタイル統括編集長の上田が訊いた。

### 土地の個別性を考慮しないと価格に大きな影響が出る!



- ①土地の個別性
  - ・小さい土地
  - ・無道路地
  - ・傾斜のある土地
  - ・間口の狭い土地 など
- ②不動産関係諸法令
  - ・都市計画法
  - ・農地法
  - ・建築基準法
  - ・生産緑地法 など
- ③権利関係
  - ・第三者の権利が付着
  - ・地上権
  - ・地役権
  - ・賃借権
  - ・定期借地権 など

ゼロになる代わりに、莫大な借金が残ってしまうケースもよく聞きます。現在、相続対策を検討している方にお伝えしたいのは、土地の評価は多面的な視点でチェックすることが重要だということです。不動産鑑定士の時価の観点に加え、時には一級建築士の宅地造成費の観点を入れたり、土地家屋調査士の測量を入れることで評価額を下げられることもあります。オーダーメイドの対策を専門家と相談して進めてください。誤った相

続対策に陥る危険性はぜひ避けていただきたいですね。―すでに相続税を納めてしまったという読者も多いですが、相続発生後、5年10カ月以内であれば納め過ぎた相続税が戻ってくる可能性があります。更正の請求と聞いて、法律で認められているものです。相続税は自己申告制で、納め過ぎても税務署からの指摘はありません。相続財産に土地が多かった方は一度専門家に評価の見直しを依頼するとい

**対談後記**

聞き手 上田英貴

地主にとって、相続税対策は大きな問題です。正しい相続税額を把握していなければ、売らなくても良い土地を売ってしまう可能性があります。誤った相続対策に陥らないために、プロによる土地評価の大切さを実感しました。

フジ総合グループ (株式会社フジ総合鑑定/フジ相続税理士法人) 代表 藤宮 浩さん



取材・文/本多 智裕 撮影/豊島 正直

地主さん・不動産オーナーさん

# 相続・不動産のお悩み ご相談ください!

相続関連業務実績30年間で8,600件以上  
お客様満足度95%以上 (お客様アンケートより)



不動産鑑定士と税理士の最強タッグ!

藤宮 浩  
不動産鑑定士  
フジ総合グループ 代表

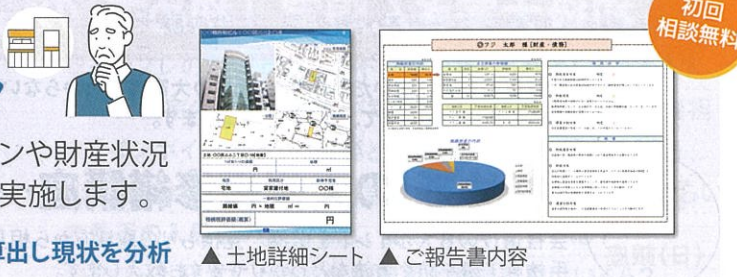
高原 誠  
税理士  
フジ総合グループ 副代表

相続対策をお考えの方

## 理想的な相続対策を行うための 相続対策シミュレーション

相続人ひとりひとりの家族構成、ライフプランや財産状況に応じ、**オーダーメイドな相続対策**を提案・実施します。

- 精度の高い土地評価
- 予想される相続税額を算出し現状を分析



初回相談無料

相続が発生した方

## 相続発生後10か月以内の 相続税申告

相続税評価に精通した不動産鑑定スタッフが、全ての土地をチェック。相続・不動産専門のフジ総合グループが、**安心・適正な納税額**での相続税申告を実現します。



▲充実の補足資料で申告の根拠を補強

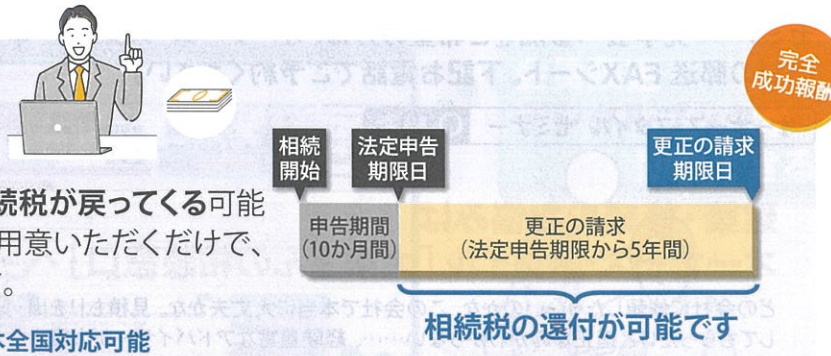
初回相談無料

相続税を納めた方

## 納めすぎた相続税は戻ってきます 相続税還付手続き

納めてから5年以内であれば、相続税が戻ってくる可能性があります。相続税申告書をご用意いただくだけで、専門スタッフが**無料査定**に伺います。

- 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

電話・HP・QRコードからお気軽にお申込みください!

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 URL: <https://fuji-sogo.com>



フジ総合グループ マスコットキャラクター フジカくん

本部:東京事務所 〒160-0022 東京都新宿区新宿2-1-9 JESCO新宿御苑ビル9F ☎0120-95-4834

※『株式会社フジ総合鑑定:東京事務所』は、土地の時価評価の観点で『フジ相続税理士法人:東京事務所(東京税理士会会員)』と連携しております