土地評価しだいで
これだけ差が出る!
# 相続税
特別編

# 複雑な権利関係と地形を見直し きょうだい3人の相続税が還付!

**3年前にお父様の相続が発生し、きょうだい3人で相続した鏡味さん。弟さんの相続税が高かったことが気になっていた鏡味さんは、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／株式会社フジ相続不動産コンサルティング)の武山さんと出会い、相続した不動産の評価を見直すことに。**

## 相続税を多く納めた弟が気がかりで

名古屋市内にお住まいの鏡味さん。ご一家は地主であり、代々土地を引き継いできた。2018年にお父様の相続が発生。鏡味さんと弟さん、妹さんの3人で相続することとなり、鏡味さんの顧問税理士に全てを任せて、きょうだい3人分の相続税を納めた。

「納めるものを無事に納めてほっとしました。ただ、相続した土地が広かったこともありますが、私より弟の相続税がとても高かったことがずっと心に引っかかっていたんです」と鏡味さん。

相続から4年が経った2022年5月のある日、フジ総合グループの武山さんに出会った。

「『納め過ぎた相続税が戻ってくる可能性がある』という言葉を聞いた瞬間、4年前の弟の相続税のことをふと思い出したんです。戻ってくる可能性があるなら試してみようと、武山さんに答えました。最初は不安もありましたが、武山さんからは誠実さと熱いものが伝わってきたので詳しく話を聞いてみることにしました」(鏡味さん)

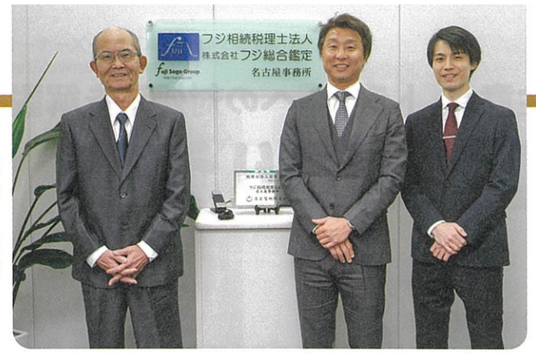
**鏡味さん**
名古屋市内在住の地主。
祖母から父へ相続された土地を、2018年に鏡味さん、弟さん、妹さんの3きょうだいが相続した。

## 専門家でなければ気づけない複雑な土地評価のポイント

同社オフィスに訪問した鏡味さん。武山さんとの事前のやりとりで信頼できそうだと思っていたそう。

「武山さんとお話するうちに、武山さんのご実家が近所であることが分かりびっくり。親近感と共に信頼がより深まりました。面談のたびにフットワークの軽さも証明してくれ、そこも信頼できるポイントでした」(鏡味さん)

**武山 知生さん**
フジ総合グループ 名古屋事務所
コンサルティング部 宅地建物取引士




左からオーナー鏡味さんと武山知生さん、濵口恭輔さん。濵口さんは2023年に不動産鑑定士試験に合格。

同グループでの相続税の還付手続きは完全成功報酬制で、これまでの還付実績は5600件に及ぶ。豊富な実績と武山さんへの信頼感もあり、鏡味さんは同グループへ依頼。土地評価担当の濵口さんを加え、見直しに取り掛かることとなった。すると、かなり複雑な権利関係などが見えてきたという。

「弟様が相続した物件は8階建ての分譲マンションで、うち1階部分は弟様所有の店舗+賃貸物件。土地には借地権が付いていました。さらに、等価交換システム(※)で建築していたことも、より複雑化させていました。細かく見ていくと、控除割合が低く見積もられていたり、分譲と賃貸で評価を分けられるものが一体で評価されていたりなど、さまざまな評価減のポイントが見えてきました」と濵口さん。鏡味さんに関しては、賃貸マンションの最上階に自身が居住しており、敷地内には駐車場や空き家があるなど複雑な地形。分けて評価すべき土地が一体で評価されていたり、不整形地補正がされていなかったりなどがわかった。

「賃貸と分譲の混在や借地権、土地の形状が入り組んでいるなど、非常に複雑で不動産に関する専門的な知識が不可欠でした。」(武山さん)

(※)等価交換…土地の所有者が土地を、業者が建物の建築費を出資し、完成したマンションなどの建築物と敷地をそれぞれの出資比率に応じて所有するというもの

## 〝きょうだい愛〟が勝利を導く 全員が還付!

そして2023年6月。土地の評価を見直すことによって相続税の評価額が大きく下がり、納め過ぎた相続税はきょうだい3人とも還付に。3人にとって嬉しい結果となった。

「武山さんの人柄が依頼を後押ししてくれました。押しつけがましくなく、飾らず、事実を述べてくれる。会うたびに信頼度が上がっていき、安心してお任せできましたね。濵口さん共々相続や不動産に関する専門性の高さで成功に導いてくれて、弟たちにも喜んでもらえました」と鏡味さん。何より鏡味さんのきょうだい愛こそが、今回の成功を導いたと言えよう。

**〝4年間モヤモヤとしていたものが、パッと目の前が開けた感じです〟**

### 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ます。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。

### 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。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。また、生前の相続対策コンサルティングや不動産売買仲介なども行う。初回相続無料。


**お気軽にお問い合わせください**

**詳しい資料をお送りします**

納税後でもできる節税対策を漫画でご紹介。「10人に7人が納め過ぎ」という相続税の実態とは?

**0120-94-6121**

**「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。**

**フジ相続税理士法人／株式会社フジ総合鑑定／株式会社フジ相続不動産コンサルティング【フジ総合グループ】**

愛知県名古屋市中区栄1-2-7
名古屋東宝ビル5階
[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

フジ総合グループ 検索

[問い合わせができる項目] 資料請求 無料相談 見積もり 資料請求・無料相談・見積もりの仕方は7ページをご覧ください。
同梱のパンフレットもあわせてご覧ください。



取材・文・撮影／アトリエあふろ(真下 智子、鈴木 暁彦)