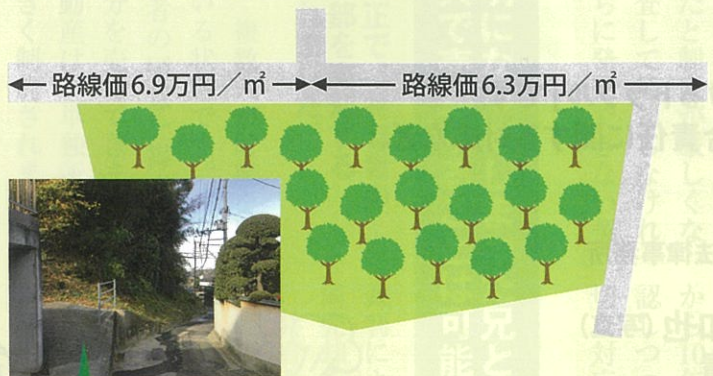




本連載の過去の記事はオーナーズ・スタイル・ネットでご覧いただけます
◀こちらからどうぞ(<https://owners-style.net>)

※土地の形状等は簡略化しています。



A土地

見直し後の評価

純山林に準じて評価

A土地 相続税評価額
48万円

これだけの
評価差が!
約540万円

当初の評価

宅地に準じて評価

A土地 相続税評価額
590万円

約160万円の相続税還付に!!

宅地化が見込めない 場合はどうなる?

市街地山林は宅地に比準して評価すると書きましたが、これには続きがあり、「宅地への転用が見込めない」と認められる場合には「近隣の純山林の価額に比準して評価する」とされています。「宅地への転用が見込めない」か

どうかは、傾斜が急で宅地造成ができないといった物理的な観点や、宅地化するのに多額の造成費を必要とするといった経済合理性の観点等から判断されます。まず、物理的な観点でみた場合、A土地は前面通路との間に高低差がみられる傾斜地ではあるものの、周辺エリアでも同様の宅地造成の事例があり、宅地開発工事が行え

ないほどの山林ではないと不動産鑑定士が判断しました。また、経済合理性の観点でいえば、一級建築士が実際の宅地分譲を想定し、各自自治体の本格的な指導要綱に基づいて道路を含めた宅地造成工事の図面を作成し、実際に即した工事費用を見積りました。その結果、A土地の宅地造成費は、更地価格を大きく上回るということがわかりました。以上により、A土地は宅地よりも山林として評価を行うのが妥当だと税理士が判断し、純山林の固定資産税評価額に準じた評価(倍率方式)に改めることとしました。つまり、近隣の純山林の固定資産税評価額の単価にA土地の地積を乗じ、これに近隣の純山林の評価倍率を乗じて評価額を求めたところ、当初の評価額590万円から大きく下がり、48万円となりました。これらを評価意見書にまとめて税務署に提出した結果、A土地だけで約160万円、その他の土地の見直しも合わせて約1300万円の相続税が還付されました。フジ総合グループでは専門家が連携し、適正な土地の評価額を算出します。ぜひご相談ください。

差がつく! 土地持ち相続

第12回

市街地の中の山林の評価 4人の専門家の観点から 相続財産をチェック!

相続税を抑えるカギは「土地評価」。

山林の実際の状況をふまえて相続税が減額できた事例を解説します。



今回は5年前に相続を経験したTさんの相続税還付事例をご紹介します。

亡くなったお母様からは多数の不動産を相続され、それぞれの土地評価内容を細かく見直していくと大小さまざまな評価額の減額要因が見つかりました。今回はその中でも、約540万円の評価差が生じた市街地山林の評価について解説していきます。

市街地の山林は 宅地に準じて評価

Tさんが相続した山林(以下、A土地)は面積が500㎡強、K

市の中心部から車で5分ほどの住宅地の中にあります。

相続税における財産評価では、山林は「純山林」「中間山林」「市街地山林」の3種類に区分して評価します。A土地のように市街化された区域内にあるものは、市街地山林に分類されます。

市街地山林の評価方式には「宅地比準方式」と「倍率方式」があり、Tさんの5年前の相続税申告では宅地比準方式が採用されていました。これは、山林が宅地であるものとして評価した価額から、宅地造成費(宅地化する際に必要な整地費や伐採・抜根費等)を控除して評価額を求める方式です。

道路の状況などを 調べると……

現地を見ると、A土地は木々が茂った傾斜地で、前面道路との間には高低差もあります。

当初の評価では、これら地価に影響するマイナス要素を考慮し、10%の減額補正を入れて評価していました。しかし、A土地の状況からは、そもそも宅地化を前提とした評価をすること自体に疑問を感じます。私たちは、この観点から見直しを加えることにしました。



不動産鑑定士
藤原 浩

埼玉県出身。平成16年不動産鑑定士登録。平成24年CFP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

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-1-9
@WORK SHINJUKUGYOEN 2階・9階(総合受付)
☎0120-95-4834
メール info@fuji-sogo.com
ホームページ <https://fuji-sogo.com>

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
生前対策から相続税申告・相続税還付まで。詳しいパンフレットをお送りします。

（フジ総合グループ）
株式会社フジ相続税理士法人
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。31年間で9600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を行う。初回相談無料

相続税土地評価 クアトロチェック®とは

一級建築士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、税理士といった4人の専門家が連携し、お客様の土地の状況に応じて適正な評価額を算出いたします。※必要に応じて適切な専門家をご対応いたします。

これから相続の準備をする・準備中の方

相続税申告中の方

もう相続は終わった方

いずれのタイミングも
チェックを行うことは可能です

詳しくお知りになりたい方は、お気軽にお問合せください