



相続税の土地評価

Q 相続で土地を取得した方から相続物件の売買仲介の依頼を受けましたが、結果的には相続税の評価額に比べて非常に安い価格でしか買い手がつきませんでした。売主は、「相続税の申告は頼りになる税理士にお願いしたのでその評価額に間違いは無いはず。不当に買いたたかれたのではないかと不信感を募らせています。いろいろと条件の悪い土地であるため、売買実例に照らしても価格は適正であり、逆に相続税の評価額の方が高すぎるような気がします。路線価により計算される相続税評価額が誤っているということがあるのでしょうか？

A 税理士により異なる土地の評価額

「土地の相続税評価額は、路線価に従って計算するのだからどの税理士さんにもお願いしても同じ価額」と誤解していることがよくあります。

実は、同じ路線価を使っているにもかかわらず、依頼した税理士が不動産関連の法規に精通しているかどうかによって土地評価額には大きな差がでます。土地について詳しくない税理士に依頼した結果、土地が高い評価額で評価されてしまい、必要以上の相続税を納めているケースは少なくないのです。

相続税の申告は、自主申告制度なので、土地をどのように評価するかは申告する側の責任です。万が一、土地を必要以上に高く評価し、多めに納税してしまっても税務署は教えてくれません。その後、実際に土地を売却するときに比べて、初めて売却価格よりも高い相続税評価額に疑問を抱くこともよくあることなのです。

評価額の算出方法

国税庁の財産評価ルールである「財産評価基本通達」には、土地を評価する方法として

(1)路線価×地積 (2)固定資産税評価額×倍率の2つがあります。

しかし、(1)の路線価とは、標準的な間口・奥行き・広さ・理想的な地形を前提としており、地域の個別事情や法的規制等もほとんど考慮していない、いわば「㎡当たりの理想的な土地の価額・標準価額」なのです。ですから、理想や標準でない何らかの個別事情・法的利用規制等があれば、路線価からその事情や規制分を差し引かなければなりません。

「財産評価基本通達」でも「財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべき、すべての事情を考慮する」と定められています。つまり、土地に個別事情があれば、その事情を①まず見つけて②表現して③当局が納得すれば、路線価から差し引くことを認めているのです。言い換えれば、事情を見つけて忘れ、表現しなければ、評価は適正額よりも高くなってしまいます。

(2)の「固定資産税評価額×倍率」の場合も同じです。市役所側が一方的に定めている評価額そのものが個別事情を見逃し、差し引きされていると適正額よりも高くなってしまいます。高い評価に倍率を掛けるのだから納税額も当然高くなってしまいます。つまり、固定資産税評価額を引き下げないと正しい評価はできないのです。

特に評価に差が出る土地とは

税理士が土地の評価に精通しているかどうかで、評価額が大きく異なる可能性があること述べました。しかし、例えば区画整理後の形の良い宅地などの場合には、路線価で評価した場合、評価額にほとんど差はありません。では、どういった土地が評価に差が出やすい土地なのでしょう？

(1)減額が認められているのに、考慮が不十分なことが多い土地

- ①500㎡以上の青空駐車場・シャッターガレージ・田・畑・空地・山林・テニスコートなど
- ②500㎡未満である市街地の田・畑・山林
- ③形の良くない土地、正方形・長方形でない土地
- ④2棟以上の建物建っている土地
- ⑤道路に接していない、または少ししか接していない土地
- ⑥私道にしか接していない土地
- ⑦道路・私道になっている土地
- ⑧空中に高压電線が通っている土地
- ⑨前と後ろで容積率が変わる土地
- ⑩傾斜のある土地や一部崖になっている土地

(2)その他評価額により差が出る土地

- ①都市計画道路の予定のある土地



法令等を踏襲の上、現場をよく調査しなければ適正な評価は不可能です

- ②前や後ろの道路との間に高低差がある土地
- ③水路に面している土地
- ④建物の建築・建替えが難しい土地
- ⑤未舗装やガス・水道の通っていない道路に面した土地
- ⑥中に里道・水路が通っている土地
- ⑦道幅が狭くなっているのに広い道と同じ路線価が付けられている土地
- ⑧突き当たり道路に面した土地
- ⑨騒音・悪臭・墓地等により利用が難しい土地
- ⑩河川の脇や宅地造成規制区域に入っている土地
- ⑪土壌汚染の可能性のある土地
- ⑫日当たりの悪い土地や風害のある土地
- ⑬隣地に容積率を使われてしまっている土地 など

以上のような土地については、土地の減価要因をどれだけ多く見つけられるか、それをどのように表現するのかが評価額が大きく異なってくることになります。そのためは、税法だけではなく、建築基準法・都市計画法等の土地の法規にも精通した豊富な経験と高度な専門知識が求められます。

税理士も使い分けの時代へ

多くの税理士は、税の専門家ですが不動産に関しては全くの素人です。税理士1人当たりの年間相続案件数は0.7件といわれています。中には相続を専門にしている税理士もいるので、一般的に3～5年に1件あるかどうかというのが実態であり、そのような税理士に土地評価に必要な知識やノウハウが蓄積されていくとはとても考えられません。

相続税というのは、相続した方のその後の人生を変えてしまうほど高額なケースもよくあります。納税者においても相続手続きや納税は「自己責任」という認識を持って、必要に応じて税理士を使い分ける努力が必要なのではないでしょうか？病気になる時は、掛かりつけのお医者さんのほかに、外科や内科といったそれぞれの病気にあった専門のお医者さんを選んでいと思います。税理士においても同じことで、確定申告や企業の決算を行う「掛かりつけ税理士」も大切にしながら、相続については「専門税理士」を選ぶことをお勧めします。

納めすぎた相続税は

では、高い評価額によって必要以上の相続税を納めてしまった場合はどうすればよいのでしょうか？まだあきらめる必要はありません。あまり知られていないことですが、相続税は申告後5年以内なら土地の再評価により還付手続きが可能な場合も少なくありません。特に、相続財産の大半が先祖伝来の土地である場合は、還付される可能性は高いといえます。このような場合は、不動産評価・相続申告ともに経験豊富な税理士に一度申告書のチェックを依頼することをお勧めします。

相続レスキューネット® なんば総合会計事務所

<http://www.souzoku-rescue.net>

0120-119-150 税理士 吉村 浩至

土地個別事情の指摘で減額評価が可能