

# 第2講座

## 知らないと損をする！？ 相続税における土地評価のトリック ～相続税還付の実態とその仕組み～

講師

フジ総合グループ

大阪事務所所長  
(不動産鑑定士)

住江 悠



株式会社フジ総合鑑定  
フジ相続税理士法人

# I. 相続税が還付になるケースの増加



## 1. 相続税還付のポイント

1. 一度納めた**相続税**が、**5年以内**の更正により  
戻って来る事案が**毎年増加**しています。

2. **不動産鑑定士**及び**相続専門税理士**、場合によっては  
**土地家屋調査士**の測定の観点から、**徹底的な土地評価の見直し**。

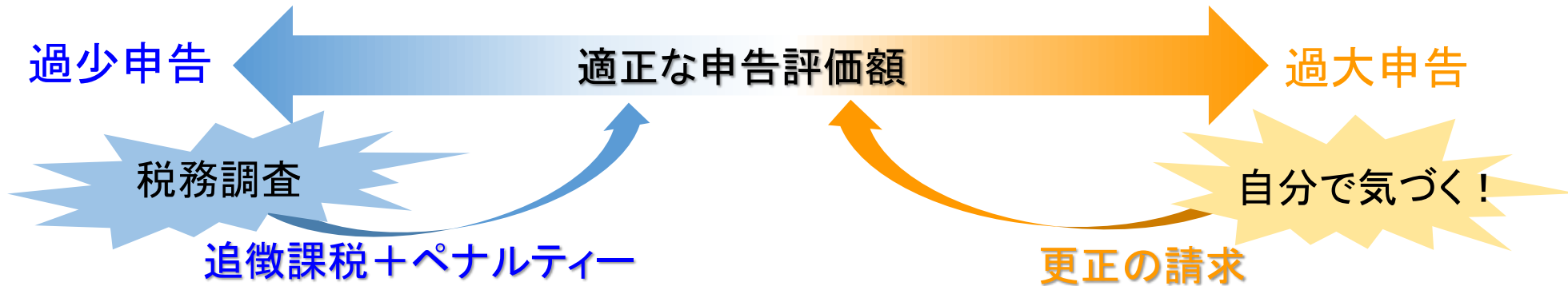
3. 当事務所ご相談者のうち、  
**7割前後**の方が**減額・還付の対象**となっています。

4. 還付額は**数十万単位**ではありません。  
**数百万円から数千万円単位**で戻ってきています。

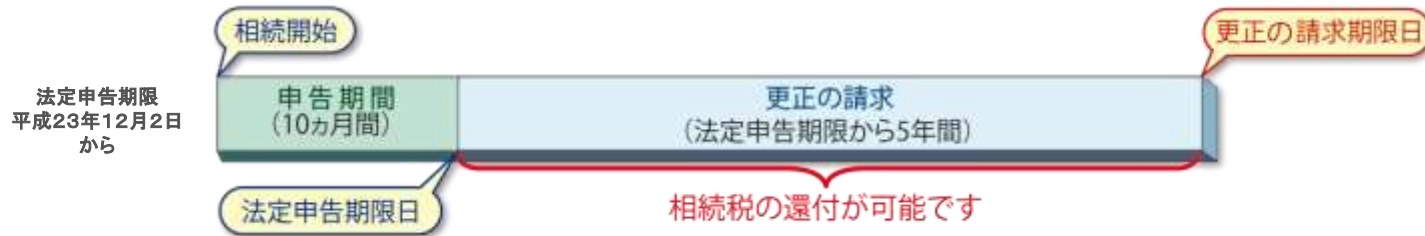
5. 納税者にとっては、**当てにしていなかった税金**が戻ってくるお手続きで、  
しかも**完全成功報酬**なので、大変喜んで頂いております。

## 2. 自己申告納税制度の落とし穴

①評価額が過大であっても誰も教えてくれない！？



②更正の請求等の可能期間



更正の請求等の法的根拠

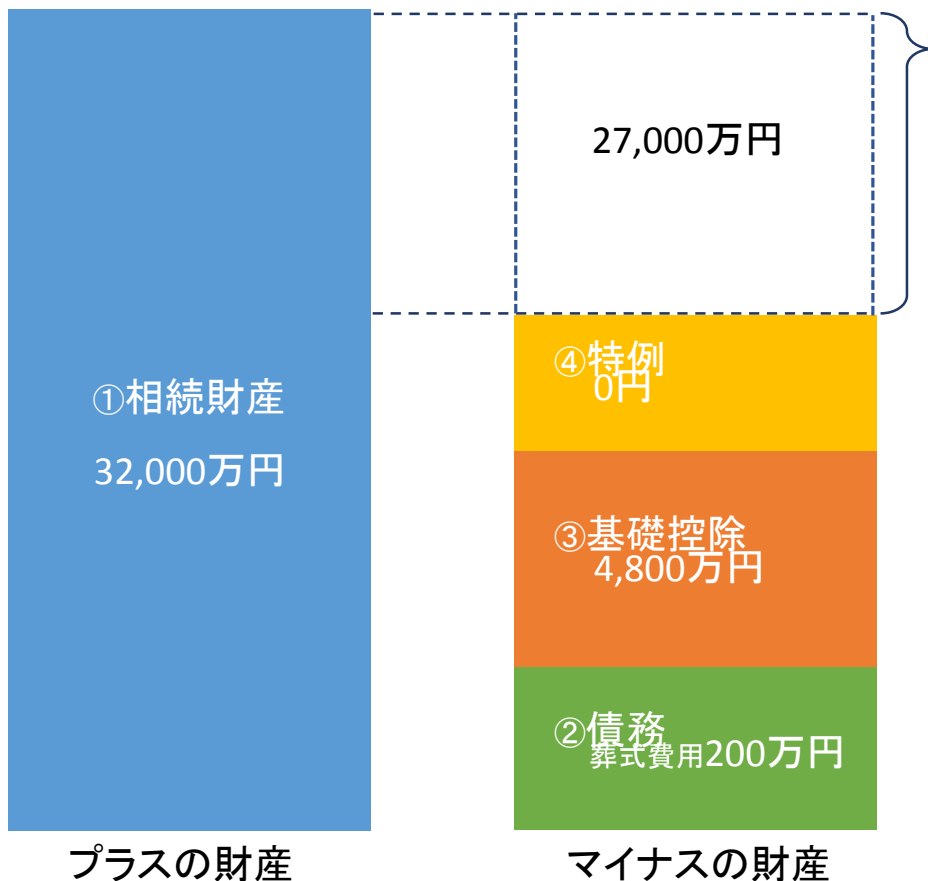
【国税通則法第23条】(要約)

納税申告書を提出した者は、国税の法定申告期限から5年以内に限り、税務署長に対しその申告に係る課税標準等又は税額等につき更正をすべき旨の請求をすることができる。

**7～8割の方が還付になっている事実！  
なぜ過大になるのか？**

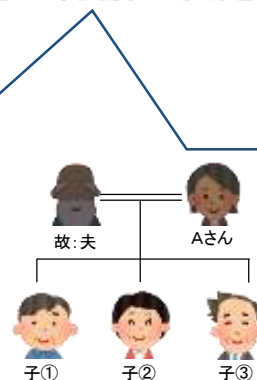
### 3. 相続税の増減要因

①相続税の納税額は4つの要素と相続人の数で決まる！



課税価格と相続人の数によって相続税の総額が決定

Aさんがお亡くなりになり、子ども3人で  
3億2,000万円を相続する場合。



子① 1/3

$$\textcircled{1} (9,000 \text{万円} \times 30\%) - 700 \text{万円} = 2,000 \text{万円}$$

子② 1/3

$$\textcircled{2} (9,000 \text{万円} \times 30\%) - 700 \text{万円} = 2,000 \text{万円}$$

子③ 1/3

$$\textcircled{3} (9,000 \text{万円} \times 30\%) - 700 \text{万円} = 2,000 \text{万円}$$

法定相続分で分けた場合の税額 ①～③合計: 6,000万円

相続税の総額を、財産を取得した人の課税価格に応じて割り振り、  
財産を取得した人ごとの税額を計算し、税額控除等を行う。

## ②プラスの財産になるものとその評価

### ● プラスの財産とは・・・

現金・預貯金



土地・建物



株・投資信託・国債など



家財一式(事業用財産)

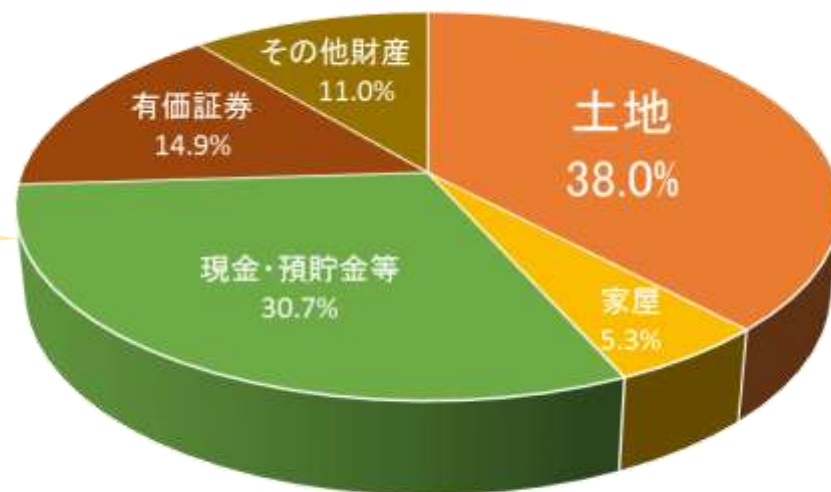


金・その他



- 預貯金や上場株、生命保険金等は評価の必要のない財産。  
→単純なミスや申告漏れさえなければ、差が出ることはない。

評価の必要な土地、建物、非上場株の  
評価額次第で相続税に差が出る！！



相続財産の内訳  
[平成27年分・国税庁資料より]

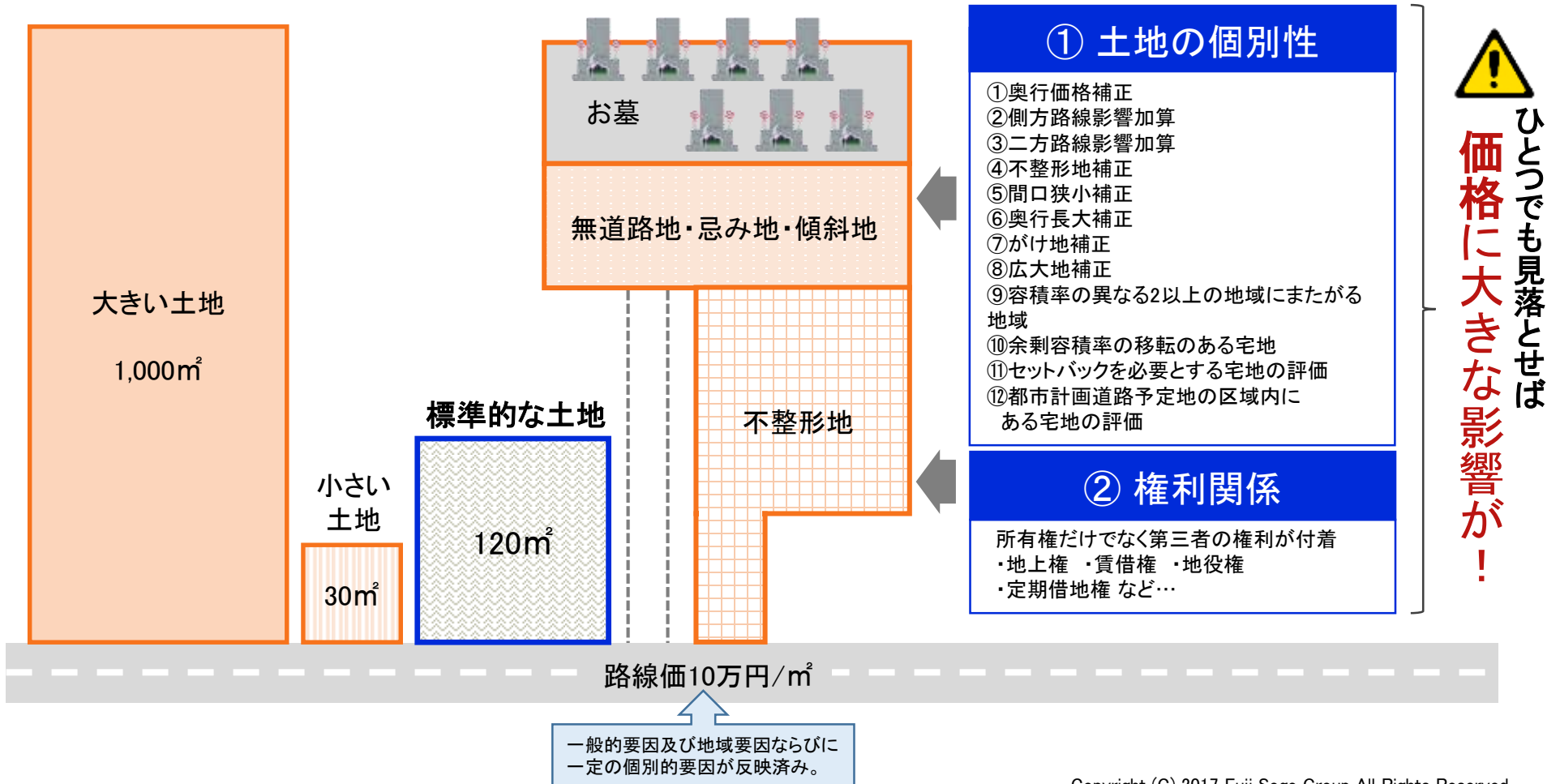
# Ⅱ. 評価に差が出るポイントとは？



## ポイントその1. 人的要因

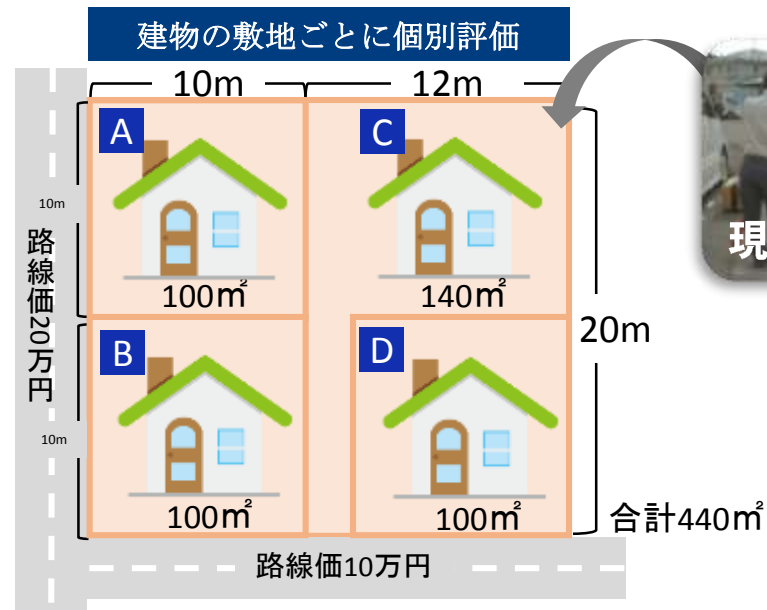
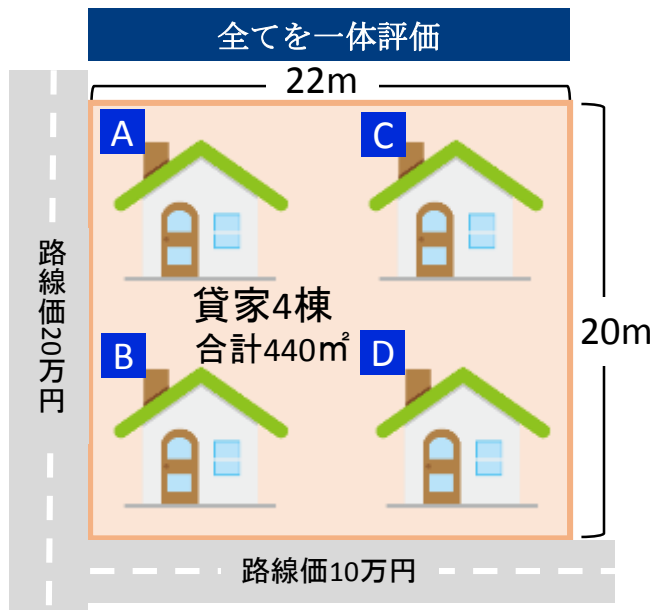
税理士次第で評価が変わる！？

路線価評価とは、与えられた路線価を、「個性」「規制」「権利」によって下げていく評価。



# 実例1

## 財産評価基本通達の知識不足 ～利用区分毎の評価～



計算式

$$20\text{万円} + 10\text{万円} \times 0.03 = 203,000\text{円}$$

$$203,000\text{円} \times 440\text{㎡} = 89,320,000\text{円}$$

$$89,320,000 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = \mathbf{73,242,400\text{円}...①}$$

計算式

$$\text{A } 20\text{万円} \times 100\text{㎡} = 20,000,000\text{円}$$

$$\text{B } 20\text{万円} + 10\text{万円} \times 0.03 = 203,000\text{円}$$

$$203,000\text{円} \times 100\text{㎡} = 20,300,000\text{円}$$

$$\text{C } 10\text{万円} \times 0.76 = 76,000\text{円}$$

$$76,000\text{円} \times 140\text{㎡} = 10,640,000\text{円}$$

$$\text{D } 10\text{万円} \times 100\text{㎡} = 10,000,000\text{円}$$

A~D合計

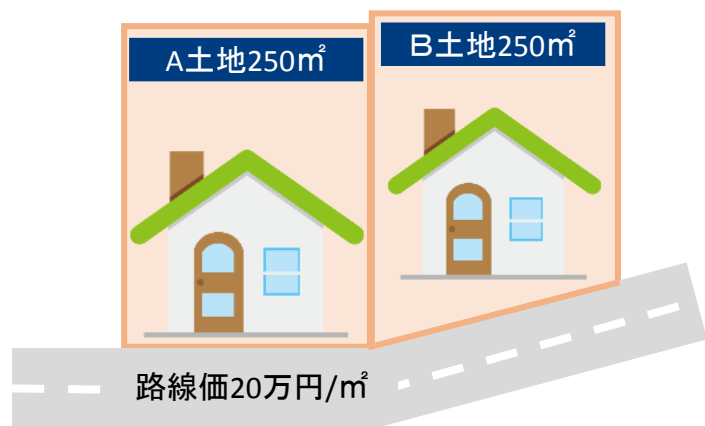
$$60,940,000\text{円} \times (1 - 0.6 \times 0.3) = \mathbf{49,970,800\text{円}...②}$$

評価差

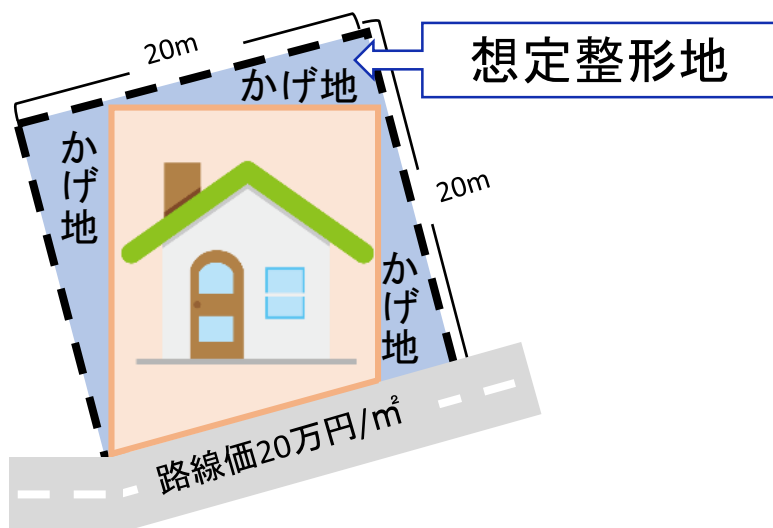
$$\mathbf{①73,242,400 - ②49,970,800 = 23,271,600\text{円}}$$

**約2,327万円もの評価差に！**

## 事例2 資料の収集不足 ～不整形地～



**同じ面積でも、B土地は不整形補正が可能**



### 当初申告における評価

不整形地補正前の評価額

$$200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 250\text{m}^2 = \underline{50,000,000\text{円}...①}$$

### 今回の評価

想定整形地の面積  $20\text{m} \times 20\text{m} = 400\text{m}^2$

地区区分: 普通住宅地区

地積区分: 500㎡未満

かげ地割合: 35%以上40%未満

不整形地補正率  
0.88

$$\frac{\text{想定整形地面積} - \text{敷地面積}}{\text{想定整形地面積}} = \frac{400\text{m}^2 - 250\text{m}^2}{400\text{m}^2} = 0.375$$

$$50,000,000 \times 0.88 = \underline{44,000,000\text{円}...②}$$

評価差

①5,000万円 - ②4,400万円

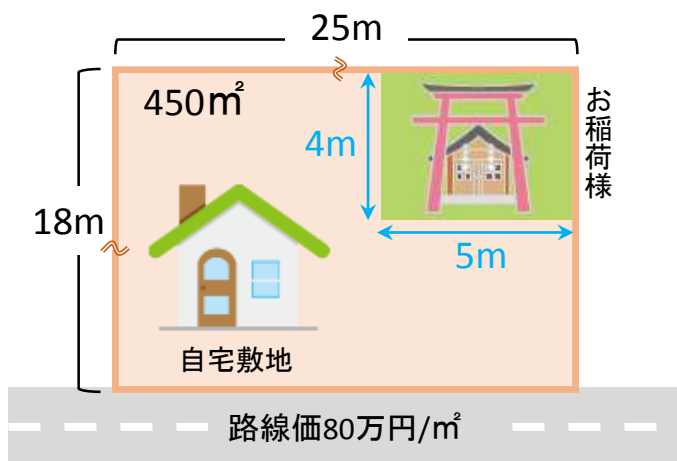
**600万円もの評価差に！**



### 事例3 庭内神し ～情報不足～

#### 都内の一等地にある自宅敷地

- 自宅敷地(450㎡)
- お稲荷様の敷地(20㎡)



#### 当初申告における評価

お稲荷様の敷地を考慮せずに評価

$$800,000\text{円}/\text{m}^2 \times 450\text{m}^2 = \underline{\underline{360,000,000\text{円}...①}}$$



#### 今回の評価

お稲荷様の敷地を非課税として評価

$$800,000\text{円}/\text{m}^2 \times 430\text{m}^2 = \underline{\underline{344,000,000\text{円}...②}}$$

評価差

①3億6,000万円 - ②3億4,400万円

**1,600万円もの評価差に！**

平成24年6月21日東京地方裁判所の判決

庭内神しについて、その設備と敷地が社会通念上一体の物として日常礼拝の対象とされているとあって良い程度に密接不可分の関係にある場合には、相続税の非課税規定の適用対象となるものとして取扱う。

## ポイントその2. 制度的要因 ~簡便的・画一的評価の限界~

### ◆時価評価(相続税法第22条)

財産の評価は、当該財産の課税時期における時価による、とされる。

日本における不動産の時価＝不動産鑑定評価額だが・・・

- 相続税申告は自己申告納税制度。納税者自身が全ての財産を時価で評価するのは難しい！
- 全ての不動産を一つ一つ時価評価するとなると、徴税費用が莫大にかかるため、できるだけ簡便な評価にしたい。

100㎡  
← 120,000円/㎡ →

相続税路線価 地積  
120,000円 × 100㎡  
= 12,000,000円  
路線価評価

カンタンね!  
財産評価基本通達

### ◆課税の公平

評価額を、全国で齟齬のない平等な評価額にしなければならない。

不動産鑑定評価額は・・・

- 不動産鑑定士による不動産鑑定評価額は、十人十色になる傾向がある。

800万円!  
950万円!  
1,100万円!

不動産鑑定士

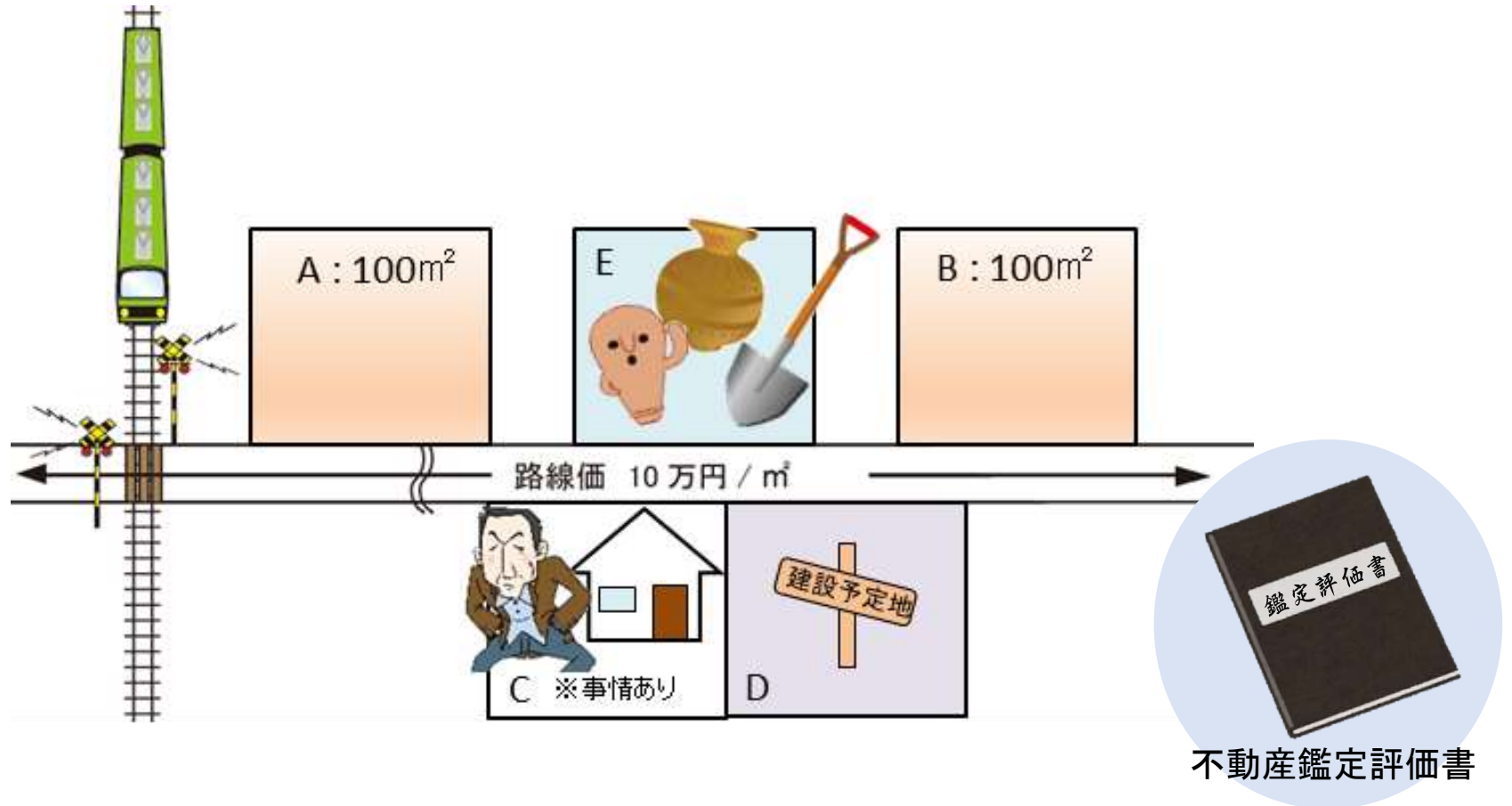
800万円!  
税理士



### 路線価評価(財産評価基本通達)

国税庁が財産評価の簡便性・画一性のために制定しており、それによる評価を時価とみなしている。そのため、本来の時価との間に余裕を持たせるため、時価の約80%になるよう敷設されている。

- A土地～E土地は10万円/㎡×100㎡の評価で、時価の80%の水準になるか・・・？



**【平成4年 国税庁 事務連絡】(要約)**

相続税申告において、土地等の場合、財産評価基本通達に基づく路線価評価で算定した価格が適正な時価を大幅に超える高い評価額になる場合、  
必ずしも路線価評価による価格で申告しなくても良い。

## ポイントその3. 更正の請求は“後出しジャンケン”！？

### ①相続税の申告は“先出しジャンケン”！

→納税者がまず自己申告をし、税務署がそれを審査する。

鑑定評価でも認めて  
もらえるのかな・・・？  
否認されるとペナルティーが  
あるしなあ・・・。



提出



更正の請求は“後出しジャンケン”！

→一度税金を納めた後なので、否認されたとしてもペナルティーがない！

## ②後出しジャンケンはだれにでもできるか？

・税務署の担当者ごとでは是非認が変わる？！

➡ 税務署組織及び担当者の情報収集



・後出しジャンケンならではの弱み・・・

➡ 圧倒的な説得力・説明力・類似事例の量





■講師

不動産鑑定士  
大阪事務所所長

住江 悠(すみえ ゆう)

●フジ総合グループは相続専門の税理士と不動産鑑定士の観点から徹底的な土地評価減額および節税を図っている事務所。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、相続税申告業務なども手掛ける。

●相続税申告・減税・還付実績はグループ全体で23年間で3,000件以上、大阪事務所では開設以来3年間で430件以上。

●大阪事務所では関西のみならず、四国、中国、九州地方まで幅広く対応。各企業様からのご依頼により、相続・不動産に関するセミナーも各地にて多数講演。

平成22年	株式会社フジ総合鑑定入社
平成25年5月	不動産鑑定士登録
平成25年6月	大阪事務所開設 所長就任

■「フジ総合グループ」概要

平成4年11月 「吉海正一税理士事務所」 開所  
 12月 「株式会社吉海総合鑑定」 設立  
 平成16年6月 「株式会社吉海総合鑑定」を「株式会社フジ総合鑑定」に名称変更  
 不動産鑑定士・藤宮浩が代表取締役役に就任  
 「フジ相続税理士法人」 設立  
 平成18年9月 NPO法人「相続不動産トータルサポートセンター」『よろず相談室』 設立  
 平成19年1月 上記『よろず相談室』を『相続手続きサポートセンター』に改称  
 平成22年6月 「株式会社フジ総合鑑定」大阪事務所 設立  
 平成25年6月 「フジ相続税理士法人」大阪事務所 設立  
 9月 藤宮 浩（株式会社フジ総合鑑定 代表取締役・不動産鑑定士）・高原 誠（フジ相続税理士法人 代表社員・税理士）共著の初の単行本『あなたの相続税は戻ってきます』（現代書林）出版  
 平成27年7月 共著第2弾となる単行本『～土地持ち喜寿米寿世代のための～日本一前向きな相続対策の本』（現代書林）出版  
 平成27年9月 「株式会社フジ総合鑑定」「フジ相続税理士法人」名古屋事務所設立  
 平成28年12月 書籍第3弾となる『これだけ差が出る 相続税 土地評価15事例 基礎編』（クロスメディア・マーケティング）出版



不動産鑑定士 藤宮 浩  
不動産鑑定士・税理士 吉海 正一  
税理士 高原 誠



URL <http://fuji-sogo.com> MAIL [info@fuji-sogo.com](mailto:info@fuji-sogo.com) フジ総合グループ 検索

■大阪事務所

〒532-0003  
大阪府大阪市淀川区宮原5-1-3  
新大阪生島ビル607  
TEL:06-6151-3721/FAX:06-6151-3723

0120-39-3704

●相続税対策・相続税還付など相続税に関する各種セミナーを開催しております。ご用命の際は上記までご連絡ください。



■本部:東京事務所

〒160-0022  
東京都新宿区新宿2-1-9 ステラ新宿2F・9F(総合受付)  
TEL:03-3350-1061/FAX:03-3350-1149

0120-08-0907

■名古屋事務所

〒460-0008  
愛知県名古屋市中区栄1-2-7 名古屋東宝ビル5F  
TEL:052-212-6931/FAX:052-212-6932

0120-94-6121