

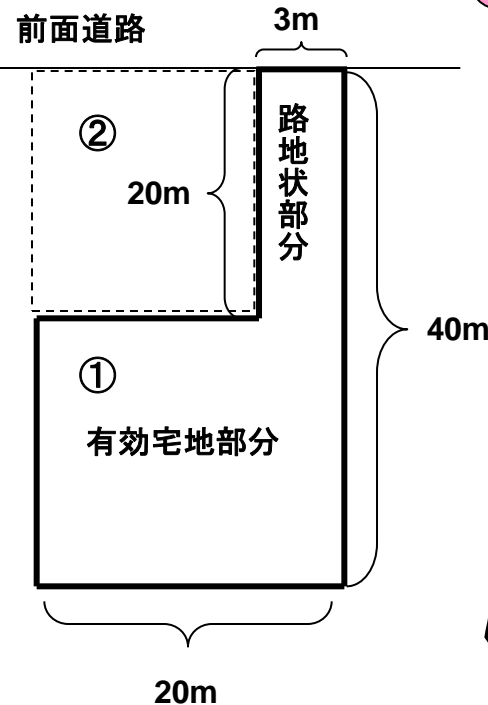
サービスの具体例2

＜両親所有の不動産の適正な相続税評価額を算定＞

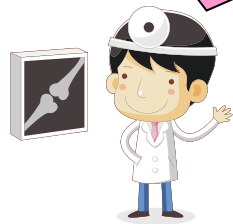
サラリーマンのBさんは、将来、両親が共有する土地を相続することになっていますが、最近、相続税を過大納付したので還付請求するケースが多い、という話を耳にしました。そこで、円滑な相続税納付に備えて、事前に、土地評価の専門家の不動産鑑定士にその時価を算定してもらうことにしました。

一方、創業者の父親の後を継いだ二代目社長のCさんは、先日、父親が単独所有していた土地を相続し、顧問税理士のアドバイスに従って相続税を納付しました。しかし、Bさんと同様に、相続税の還付請求の話が気になり、過大納付になっていないかを確認するため、改めて不動産鑑定士に評価してもらうことにしました。

日用品小売店舗の並ぶ商店街内
敷地面積：460㎡(①の部分)
路線価：30万円/㎡



そもそも相続税の過大納付というようなことがなぜ起こるのか、左記の一例でご説明しましょう。



不動産のホームドクター
不動産鑑定士

なるほどね！



Bさん



Cさん

ちなみに、このような土地は袋地と呼ばれています。

一般に、相続税の課税対象額は、税理士等により、国税庁の財産評価基本通達にしたがって、以下のように算定されます。

1. 最初に(①+②)の価額を求めます。

路線価	奥行価格補正率	面積
30万円	0.94	$(20\text{m} \times 40\text{m})$

= 2億2560万円

2. 次に、②の価額を求めます。

路線価	奥行価格補正率	面積
30万円	1.00	$(17\text{m} \times 20\text{m})$

= 1億200万円

3. 最後に、1. から2. を減じます。

$2\text{億}2560\text{万円} - 1\text{億}200\text{万円} = 1\text{億}2360\text{万円}$ ← 課税対象額

このようにして求めた課税対象額は、下記のとおり路線価を基に求めた時価と比べ、約28%だけ低い水準にとどまっています。

$30\text{万円}/\text{㎡} \times 460\text{㎡} \div 0.8 = 1\text{億}7250\text{万円}$ ← 時価

しかし、不動産鑑定士の目利きでは、本件のような日用品小売店舗が並ぶ商店街の袋地の場合、収益性の観点から顧客誘引力を最大限に発揮できる店舗を建てるのは困難などの理由により、課税対象額はもっと低くなり、相続税もより少なくてすむはずです。不動産鑑定士は、収益性その他さまざまな観点から相続不動産の適正な価格を算定し、相続税の円滑な納税をご支援します。