



相続税申告後の 相続財産に関する 見直し評価減のコンサルティング

株式会社 ザ トラスト 代表取締役 永田 久雄

1 依頼の趣旨・動機

父が他界し財産を相続した長男から、相続税の納税資金確保のための土地売却の相談を受けたことが始まり。

その際、相続人の質問（売却価格の相場、売却時期、売却方法、一括売却と分割売却のメリット・デメリット、地積確定に要する期間と費用）に対する回答が、客観的でわかりやすいと評価され、地積確定および売却を委託された。

その後、土地の評価について検討すべき事項が判明し、改めて不動産の評価減に関する見直しのコンサルティングを受託することとなった。

2 依頼内容

相続税の更正請求手続きのための税理士用資料の作成
A地～F地の6物件、4,900㎡の再評価（評価減）
各土地の現地調査、計測、適正評価
評価額増減対比表の作成

3 コンサル内容

評価地の現地調査および計測
* 地形、傾斜の有無、接道面との高低差の有無
* 接面道路の幅員、接道面の距離
* 公共的施設用地としての利用の有無
接面道路に係るセットバック部分の評価
* 42条2項道路に係るセットバック部分の70%減額評価
* 細街路に係るセットバック部分の70%減額評価
* 公共的施設用地として共用されているセットバック部分の100%減額評価
不整形地の評価
* 奥行価格補正、不整形地補正による評価減
市街地農地の宅地造成費用の評価

- * 平坦地の整地費
- * 地盤改良費
- 路線価の適用方法のチェック

4 成果

次のとおり総額で7,000万円の評価減となり、税額も減少し、予定していた納税資金の借入れが不要となった。

A地 = 2項道路70%減、不整形地補正、整地費評価減	300万円
B地 = 2項道路70%減、地籍更正、面積増加により評価増	+ 300万円
C地 = 細街路100%減	1,300万円
D地 = 細街路100%減	5,300万円
E地 = 細街路70%減	300万円
F地 = 細街路70%減	100万円
合計	7,000万円

更正請求から若干の紆余曲折はあったものの、1ヶ月ほどで無事請求が通り、差額分の還付が行われた。

コンサルティング報酬を受領。

5 コメント

相続財産の評価にあたり、一般に、「各自治体の条例・告示・指導要綱等による土地建物に対する規定」の部分が見落とされていることを痛感した事例である。

依頼者からは、感謝の言葉とともに、今後の相談もぜひお願いしたいといただいていた。

身の回りにある雑多なことから、“顧客の困りごと”に応えるのが「コンサルティング」ではないか、顧客の心の声を聞くためにも、日々の「チョット」した事柄も聞き漏らさないように心がけて業務に取り組むことが大切、と常々考えている。

本件は相続税の課税価格低減のための不動産の評価方法の検討にかかるコンサルティングである。市街地農地や建築基準法42条2項に規定する道路に面する土地等の評価については財産評価基本通達に基づく実務的かつ専門的な知識を要する。本件は相続税申告後の、更正の請求（注）における土地評価の見直しである。税理士の行う更正の請求のための資料作成業務であるから、税理士法との関係のコンプライアンスの問題はないであろう。

（注）更正の請求

申告により確定した税額を納税者が申告期限後に納税者に有利なように変更することを請求すること。本件の場合は土地の評価額が減少することによる相続税の減額還付請求である。修正申告はその反対で、申告に誤りがあって税額が多くなるときや還付が少なくなるときに、これを正す手続き（更正処分があるまでの間）である。