

会計事務所ビジネスセンター



他人事ではない相続トラブル

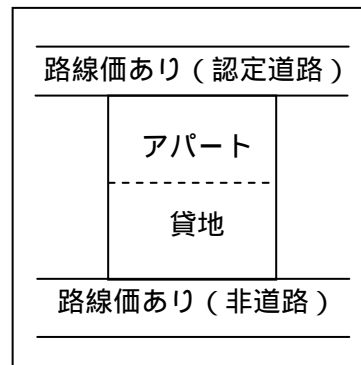
相続アドバイザー 和田清人

他人事ではない相続トラブル ケース 実は無道路地だった・・・

相続税の嘆願請求の成功事例です。

1筆の半分にアパートを建築、もう半分に借地人が家を建てて住んでいる土地がありました。この土地の前後に面する道路にはそれぞれ路線価が付されていました。

この土地の所有者がお亡くなりになった際、当時の顧問税理士は、それぞれの土地について、この路線価を用いて相続税評価額を算出していました。アパート部分は約3600万円、貸地部分は約2600万円の評価になっていました。



他にも大きな資産があったため、相続税は3億円ほどになっていました。相続人の方々は、土地をいくつか売却して、相続税の納税に充てていらっしゃいました。

相続税の納税から4年経ったころ、ご縁があって、私たちに嘆願請求のご相談をいただきました。いろんな役所でこの土地の調査を行ったところ、なんと、貸地に面した側の道路は建築基準法上の道路ではないことがわかりました。つまり、貸地部分は無道路地として評価されるべきだったのです。

この貸地部分については、アパート側の道路を正面路線としてかげ地割合を算出。そして開設通路想定分を差し引くと、2600万円だった評価が1400万円ほどに下がりました。ほとんど倍の評価額で申告されていたわけですね。嘆願請求をしていただき、めでたく払いすぎた相続税の還付を受けていただきました。

これも、建築基準法上の道路ではないのに路線価が付されていたという、縦割り行政の歪みともいえる事例です。お客様の利益を考えると、この歪みを埋めてあげることが専門家としての重要な役割です。しかし、現実問題としては、税理士の皆様がここまでの調査をするのには無理がありますよね。やはり、土地の調査は、その道の専門家に外注なさる方が得策かと思います。