

相続税の税務調査省略が期待される相続税申告書作成のポイント ～ 不動産に関する情報の収集方法 ～ その6

今回からシリーズで、相続税の税務調査省略が期待される相続税申告書作成のポイントについて解説しています。今回は、相続財産の大半を占める不動産に関する情報の収集方法などについて解説します。土地等の相続税評価額が適正に評価されているか否かは、相続税の申告書の精度を左右するので、評価に必要な資料に基づき適正に評価していることを明確にすることで、相続税の税務調査省略が期待されます。

1. 固定資産税の納税通知書（課税明細書）と名寄帳

被相続人が所有する不動産で、固定資産税が非課税とされる「通り抜け私道」など公衆用道路は、納税通知書に記載されない市区町村もあります。また、共有になっている不動産は、共有者の代表者にだけ納税通知書が送付されることから、納税通知書が届かない被相続人所有の不動産の把握が漏れることがあります。

固定資産税は非課税とされる土地でも、相続税においては課税される土地もあります。たとえば、都市公園、市民農園、市民緑地などは、無償貸付の場合には固定資産税は非課税とされていますが、相続税においては、通常の評価額から20%～40%評価減をしたうえで課税されることとされています。

非課税の不動産や共有の不動産であっても、市町村では所有者（納税義務者）ごとに不動産を把握しています。これを一覧表にまとめたものが「名寄帳」です。

名寄帳（固定資産課税台帳）は、同一人が所有する固定資産（課税物件）を一覧表にしたもので、固定資産課税台帳の登録事項と同一の事項が記載されていて、固定資産税が非課税とされているものや、共有不動産など納税義務者が所有している不動産すべてを確認することができます。

2. 登記事項証明書

不動産に関する所有権や所有権以外の権利に関する事項については、登記事項証明書を法務局から取得し、共有持分の確認や、平成17年3月7日前に分筆された土地で残地部分は、公簿から求積地の面積を引くことによって求める「残地求積」によることができたので、縄伸びが生じる可能性が高く縄伸びの有無の確認が必要です。

3. 地図

（1）住宅地図（ブルーマップ）・・・ブルーマップとは、ゼンリンが発行する地図帳のことです。ブルーマップは調査したい対象となる不動産の用途地域、容積率、建ぺい率といった情報が一目でわかるように工夫が凝らされています。

（2）14条地図・・・不動産登記法の要求する要件をすべて備えた地図をその条文番号をとって、「14条地図」といいます。14条地図は、土地の面積や距離・形状・位置について正確性が高く、境界を一定の誤差の範囲内で復元可能な図面です。

そのため、評価対象地の14条地図が取得できる場合には、その地図上で間口距離や奥行距離などを計算し、精度の高い土地評価を行うことができます。

（3）土地台帳附属地図（公図又は地図に準ずる図面）・・・土地台帳附属地図のことを、公図又は地図に準ずる図面といいます。土地台帳は、かつては租税の徴収のために役場などの公共機関や税務署に備えられていた台帳で、明治22年頃から昭和30年代頃まで使われていました。土地台帳附属地図は測量技術が未発達な時代に作られたものであり、古いものでは明治初期の地租改正に起源をもつ地図も多くあります。そのため正確性には問題があり、精度が十分ではありません。

以上の資料以外にも、法務局では、地籍図、白地図、地積測量図、建物図面なども入手できます。そのほか、都市計画図、道路地図、容積率など建築基準法や都市計画法などによる土地の規制などの法令上の規定についてもインターネットなどで確認ができます。

それらの資料に基づいて土地を適正に評価することが肝要で、評価に使用した資料などを相続税の申告書に添付しておくようにしましょう。