

相続税

OUTLINE

- 相続税は、相続又は遺贈によって取得した財産にかかる国税。
- 法定相続人は、故人（被相続人）の配偶者及び子や親など。配偶者は常に相続人になるが、その他の法定相続人には一定の順序が決められている。
- 民法には法定相続分の規定があるが、遺言や相続人間の協議によっては異なる相続分で相続財産を分割できる。また、相続人間の協議がまとまらない場合は家庭裁判所に調停や審判を求めることができる。
- 遺言により相続財産を取得する場合でも、兄弟姉妹以外の相続人には遺留分が認められる。
- 相続人は相続を放棄したり、限定承認したりすることもできる。



相続、遺贈とは

- 相続とは、人の死亡によって一定の人が故人（被相続人）の財産についての一切の権利義務を承継することをいう。この場合、被相続人の一身に専属したもの、例えば、年金受給権などは含まれない。
- 遺贈とは、遺言により財産の全部又は一部を無償で与える行為をいう。
- 贈与者の死亡によって効力が生じる贈与は、遺贈と同じように扱われる（死因贈与）。

法定相続人と法定相続分

- 民法上、遺産を相続できる人（法定相続人）とその順位は、次のとおり。

配偶者がいる場合

順位	法定相続人	法定相続分
第1位	配偶者と子	配偶者 1/2 子 1/2
第2位 子がいな いとき	配偶者と 直系尊属	配偶者 2/3 直系尊属 1/3
第3位 子、直系 尊属とも いないとき	配偶者と 兄弟姉妹	配偶者 3/4 兄弟姉妹 1/4
その他 子、直系 尊属、兄 弟姉妹とも いないとき	配偶者のみ	配偶者 全部

配偶者がいない場合

順位	法定相続人	法定相続分
第1位	子	子 全部
第2位 子がいな いとき	直系尊属	直系尊属 全部
第3位 子、直系 尊属とも いないとき	兄弟姉妹	兄弟姉妹 全部



注意

- 子（非嫡出子を含む）、直系尊属、兄弟姉妹が2人以上いる場合、各人の相続分は均等。ただし、父母の一方だけが同じ兄弟姉妹は、双方が同じ兄弟姉妹の2分の1となる。
- 子が既に死亡しているときは、その子の直系卑属（孫など）が代襲相続する。兄弟姉妹が既に死亡しているときは、その子のみが代襲相続する。

相続財産の分け方

相続人が複数人いるとき、相続財産はその共有に属する。その後、法定相続分などを参考に遺産を分割する。分割の方法には、次の3つの方法がある。

遺言による方法

被相続人の遺言があれば、それに従って分割する。ただし、一定の相続人には遺留分が認められる。

相続人の協議による方法

遺言がない場合、共同相続人の間で自由に決めることができる。

家庭裁判所の調停や審判による方法

共同相続人の間での分割協議がまとまらない場合、家庭裁判所に調停や審判の手続を請求できる。

遺留分

兄弟姉妹以外の相続人（配偶者、子、直系尊属）には、次の遺留分が認められている。

- 直系尊属のみが相続人である場合……遺産の1/3
- その他の場合……遺産の1/2



● 遺留分権利者は、遺留分の侵害があったことを知ってから1年以内、又は相続開始から10年以内に請求を行わなければ時効となる。

● 相続後、遺留分を請求するかどうかは自由。ただし、相続前に遺留分を放棄する場合は、家庭裁判所の許可が必要。

● 民法の改正により、令和元年7月1日から遺留分侵害額請求権から生ずる権利は金銭債権となる。この改正により遺留分権利者は金銭でしか遺留分侵害額を請求できない。

放棄と限定承認

相続人は原則として相続があったことを知ってから3か月以内に、単純承認、放棄、限定承認のどれかを選ばなければならない。

単純承認	被相続人の権利義務を無限に承継するもの
放棄	相続人としての権利を放棄するもの
限定承認	相続によって得た財産の限度においてのみ被相続人の債務や遺贈を弁済するもの

* 放棄・限定承認については、家庭裁判所の手続が必要。

相続税の計算

OUTLINE

- 相続税の対象となるのは、相続や遺贈によって取得した金銭に見積もることのできるすべての財産。民法上の相続財産に該当しなくても、実質的に同じとみなして課税されるもの（みなし相続財産）がある。
- 相続財産から非課税財産、債務や葬式費用を差し引き、また7年以内（令和5年12月31日までに贈与を受けた財産は、3年以内）の贈与財産及び相続時精算課税適用財産を加えたものが正味の遺産額となる（71ページの「注意」参照）。各人の遺産額の合計が基礎控除以下であれば、相続税はかからない。
- 相続税の総額は、法定相続人が法定相続分で相続したものととして一人ずつの税額を算出し、それらを合計して求める。実際の分け方とは関係なく、法定相続分で相続したとして相続税の総額を計算する。
- 各相続人の納付税額は、実際に相続した遺産の割合に応じて相続税の総額を按分した後、各種の加算や控除を行って求める。
- 相続税の申告と納付は、相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内に、被相続人の死亡時の住所地の税務署で行う。納付にあたっては、延納や物納が認められる場合がある。

相続税のかかる財産

相続税の課税対象となる財産には、相続や遺贈によって取得した「本来の相続財産」と、相続や遺贈によって取得したとみなされる「みなし相続財産」がある。

(1) 本来の相続財産

現金、預金、不動産など金銭で評価できるすべてのもの

(2) みなし相続財産

民法上の相続や遺贈によって取得したものではないが、実質的にこれと同じ経済的効果があるもの

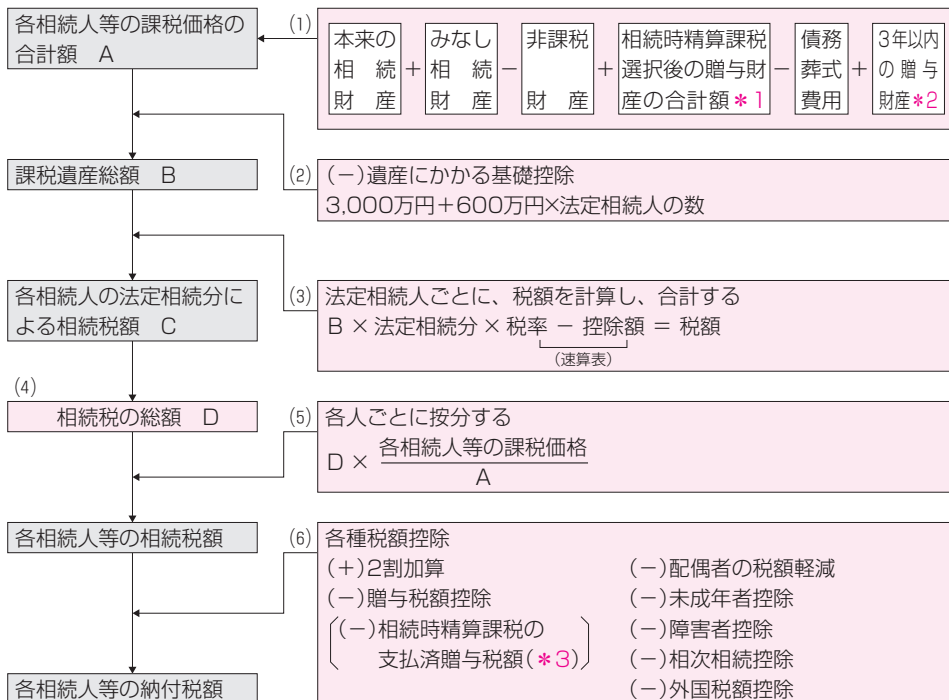
- ① 生命保険金など
被相続人の死亡によって支払われるもので、被相続人が保険料を支払っていたものに限る。
- ② 退職手当金など
被相続人の死亡によって取得した、被相続人に支払われるべきであった退職手当金、功労金など
- ③ 生命保険契約に関する権利
- ④ 定期金に関する権利
- ⑤ 保証期間付定期金に関する権利
- ⑥ 契約に基づかない定期金に関する権利 等

相続税のかからない財産

相続財産であっても、次のものは課税の対象とならない。

- ① 墓地、墓石、神棚、仏壇、位牌など（商品や骨董品、投資対象として所有しているものは除く）
- ② 公益事業用財産
- ③ 心身障害者扶養共済制度に基づく給付金の受益権
- ④ 国、地方公共団体、公益法人等に寄付した相続財産
- ⑤ 認定NPO法人等の行う特定非営利活動事業用に寄付した相続財産
- ⑥ 相続人が取得した生命保険金等のうち一定額の部分（500万円×法定相続人の数）に相当する額
- ⑦ 相続人が取得した退職手当金等のうち一定額の部分（500万円×法定相続人の数）に相当する額

相続税の計算



- * 1 令和6年1月1日以降に相続時精算課税に係る贈与により取得した財産がある場合には、その年分の贈与財産の価額の合計額から110万円を控除する。
- * 2 令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産については7年以内とし、その内相続開始4年前から7年前までの間に贈与により取得した財産については、その財産の価額の合計額からは100万円を控除した金額とする。
- * 3 相続時精算課税の支払済贈与税額 > 各相続人等の相続税額の場合、控除しきれない贈与税額は、還付される。

(1) 第1段階／「課税価格の合計額（正味の遺産額）」を求める

相続税を計算する第1段階は「課税価格の合計額」、つまり相続税のかかる「正味の遺産額」を確定する。相続や遺贈によって財産を取得した人すべての財産について、次の式で課税価格を求め、それらを合計する。

$$\boxed{\text{本来の相続財産}} + \boxed{\text{みなし相続財産}} - \boxed{\text{非課税財産}} + \boxed{\text{相続時精算課税選択後の贈与財産の合計額}} - \boxed{\text{債務葬式費用}} + \boxed{\text{3年以内の贈与財産}} = \boxed{\text{各相続人等の課税価格の合計額}}$$



- 「債務」には、国税や地方税が含まれる。
- 「葬式費用」には、香典返し、墓碑や墓地の費用、法会にかかった費用などは含まれない。
- 相続時精算課税適用者は、この制度を選択した年以後に受けたすべての贈与財産の価額を「本来の相続財産」の価額に加算する（60、69ページ参照）。（令和6年1月1日以後に相続時精算課税に係る贈与により取得した財産については、その年分の価額から110万円を控除する。）
- 「相続開始前3年以内の贈与財産」は、贈与された時点における基礎控除額（110万円）を控除する前の価額による。ただし、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（65ページ参照）、教育資金の一括非課税贈与（57ページ参照）、結婚・子育て資金の一括非課税贈与（58ページ参照）、贈与税の配偶者控除（57ページ参照）については、各種特例適用後の価額。（令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産については7年以内とし、その内相続開始4年前から7年前までの間に贈与により取得した財産については、上記各種特例適用後の価額の合計額からは100万円を控除した金額とする。）

★ 暦年課税の生前贈与財産の贈与時期と相続財産加算対象期間

贈与時期		加算対象期間
～令和5年12月31日		相続開始前3年間
令和6年1月1日～	贈与者の相続開始日	—
	令和 6年1月1日～令和 8年12月31日	相続開始前3年間
	令和 9年1月1日～令和12年12月31日	令和6年1月1日 ～相続開始日
	令和13年1月1日～	相続開始前7年間

(2) 第2段階／「相続税の基礎控除」を差し引く

第2段階では、同じ被相続人から相続や遺贈で財産を取得した人全員の「課税価格」を合計し、そこから次の基礎控除を差し引いて「課税遺産総額」を求める。

$$\boxed{\text{課税価格の合計額}} - \boxed{\text{遺産にかかる基礎控除額}} = \boxed{\text{課税遺産総額}}$$

遺産にかかる基礎控除額

$$3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$$



法定相続人が養子の場合

「法定相続人の数」には、相続を放棄した人も含む。ただし、養子については、実子がない場合2人、実子がある場合1人までしか認められない（特別養子や連れ子養子などは除く）。また、相続税の負担を不当に減少させる結果となる場合、養子を「法定相続人の数」に算入しないこともある。

(3) 第3段階／「各相続人の法定相続分による相続税額」を求める

第3段階では、「課税遺産総額」を各相続人が法定相続分で分けたものと仮定し、各人の相続税額を求める。

$$\boxed{\text{課税遺産総額}} \times \boxed{\text{各相続人の法定相続分}} \times \overbrace{\boxed{\text{税率}} - \boxed{\text{控除額}}}^{\text{(相続税の速算表)}} = \boxed{\text{各相続人の法定相続分による相続税額}}$$

(4) 第4段階／「相続税の総額」を求める

第4段階では、相続人が法定相続分で分けたと仮定して求めた税額を合計する。この「相続税の総額」は、相続財産の実際の分け方に関係なく一定となる。

(5) 第5段階／「各相続人の相続税額」を求める

第5段階では、「相続税の総額」を、実際に各相続人が相続や遺贈で取得した財産（課税価格）の割合によって分ける。

これが各人の「相続税額」になる。

$$\boxed{\text{相続税の総額}} \times \frac{\boxed{\text{各相続人等の課税価格}}}{\boxed{\text{課税価格の合計額}}} = \boxed{\text{各相続人等の相続税額}}$$

(6) 第6段階／「各種税額控除」を行う

第6段階では、各人の『相続税額』に各種の加算や控除を行い、実際に納付する税額を求める。加算や控除には、次表のようなものがある。

★各種税額控除

加算・控除項目	内 容
① 相続税額の加算	被相続人の子（被相続人の養子となっている孫で代襲相続人でない孫を除く）、父母、配偶者以外の者の相続税額は20%割増しする。
② 贈与税額控除	相続の開始前3年以内（令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産については、7年以内）に被相続人から贈与された財産や相続時精算課税を選択して贈与を受けた財産は、第1段階で『課税価格』を求める時に含まれており、贈与税と相続税の二重課税となる。これを避けるため、支払済の贈与税額を控除する。
③ 配偶者の税額軽減	配偶者については、「課税価格の合計額」のうち、法定相続分（法定相続分が1億6,000万円に満たない場合は、1億6,000万円）に対応する税額が軽減される。つまり、配偶者は法定相続分あるいは1億6,000万円までの遺産を相続しても相続税は生じない。
④ 未成年者控除	相続又は遺贈により財産を取得した者が、法定相続人であり、かつ、18歳未満の者である場合、18歳に達するまでの年数に10万円を乗じた額を控除する。 なお、令和4年3月31日以前の相続については、18歳が20歳となる。
⑤ 障害者控除	相続又は遺贈により財産を取得した者が、法定相続人であり、かつ、障害者である場合、85歳に達するまでの年数に10万円（特別障害者は20万円）を乗じた額を控除する。
⑥ 相次相続控除	被相続人が相続の開始前10年以内に財産（相続時精算課税を選択した年以後に贈与により取得した財産を含む）を取得して相続税を支払っていた場合、所定の額が控除される。
⑦ 外国税額控除	外国にある財産を相続や遺贈で取得し、その国で相続税に相当する税額を支払っているときは、その税額を控除する。



●被相続人と養子縁組をした被相続人の孫（代襲相続人を除く）は、相続税額の20%割増しの対象者となる。

相続税の申告と納税

OUTLINE

- 相続や遺贈で財産を取得した人たちの「課税価格の合計額」（小規模宅地等の特例適用前）が相続税の「基礎控除額」を超え、納付税額（配偶者の税額軽減の適用がないものとした場合の金額）がある場合、申告が必要。
- 申告期限は、相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内。
- 申告書の提出先は、被相続人が死亡した時の住所地の所轄税務署。
- 税額が10万円を超える場合には、申請により担保を提供し、延納できる。
- 相続税を金銭で納付することが困難な場合、一定の条件を満たせば物納できる。

申告書を提出しなければならない人

次の2つの条件にあてはまる人は、相続税の申告が必要。

- ① 「課税価格の合計額」（小規模宅地等の特例適用前）>「相続税の基礎控除額」である場合
- ② 「相続税の総額」を按分し、各種の加算や控除を行った後、納付すべき税額がある場合



- 配偶者の税額軽減や小規模宅地等の特例などを利用する場合は、納付税額がない場合でも、申告が必要。

申告書の提出期限

相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内。提出先は、被相続人が死亡した時に住んでいた住所地の所轄税務署。なお、申告書には所定の書類を添付しなければならない。



- 相続税の申告期限までに遺産分割が成立していない場合でも、法定相続分で計算し、申告しなければならない。後日、分割が決まったら修正申告又は更正の請求をすることができる。

相続税の納付

申告書の提出期限までに、申告書に記載した税額を納付しなければならない。遅れた場合は、次の割合で延滞税がかかる。

●不納付の場合の延滞税の計算方法

(1) 平成25年12月31日以前の期間に対応する延滞税

- ① 納付の期限から2か月以内の期間 ⇨ 年7.3% と 特例基準割合 とのいずれか低い割合
* 特例基準割合とは、前年11月30日に日本銀行が定める基準割引率に、年4%の割合を加算した割合。

- ② 納付の期限から2か月超の期間 ⇨ 年14.6%

(2) 平成26年1月1日以後の期間に対応する延滞税

- ① 納付の期限から2か月以内の期間 ⇨ 特例基準割合 + 1.0% と 年7.3% とのいずれか低い割合

- ② 納付の期限から2か月超の期間 ⇨ 特例基準割合 + 7.3% と 年14.6% とのいずれか低い割合
* 特例基準割合とは、前々年10月～前年9月までの銀行の貸出約定平均金利（新規・短期）の合計を12で除して得た割合として各年の前年の12月15日までに財務大臣が告示する割合に、年1%の割合を加算した割合。

(3) 令和3年1月1日以降の期間に対応する延滞税

- ① 納付の期限から2か月以内の期間 ⇨ 延滞税特例基準割合 + 1.0% と 年7.3% とのいずれか低い割合

- ② 納付の期限から2か月超の期間 ⇨ 延滞税特例基準割合 + 7.3% と 年14.6% とのいずれか低い割合
* 延滞税特例基準割合とは、前々年9月～前年8月までの銀行の貸出約定平均金利（新規・短期）の合計を12で除して得た割合として、各年の前年の11月30日までに財務大臣が告示する割合に年1%の割合を加算した割合。

相続税の延納と物納

(1) 延納：次の条件を満たしている場合には、原則として5年以内の延納が認められる。

- ① 相続税額が10万円を超えること
- ② 金銭で納付することを困難とする事由があり、かつ、その納付を困難とする金額の範囲内であること
- ③ 担保を提供すること（延納税額が100万円以下で、延納期間が3年以内のものを除く）
- ④ 相続税の納付期限又は納付すべき日までに「延納申請書」に担保提供関係書類を添付して税務署に提出すること



●申告期限から10年以内に限り、延納税額からその納期限の到来した分納税額を控除した残額を限度として、延納から物納への変更ができる。

＜延納の利子税率一覧表＞

区 分		延納期間 (最高)	延納利子割合 (年割合)	特例割合 *
不動産等の割合が 75%以上の場合	①動産等に係る延納相続税額	10年	5.4%	0.6%
	②不動産等に係る延納相続税額（③を除く）	20年	3.6%	0.4%
	③森林計画立木の割合が20%以上の森林計画立木に係る延納相続税額	20年	1.2%	0.1%
不動産等の割合が 50%以上 75%未満の場合	④動産等に係る延納相続税額	10年	5.4%	0.6%
	⑤不動産等に係る延納相続税額（⑥を除く）	15年	3.6%	0.4%
	⑥森林計画立木の割合が20%以上の森林計画立木に係る延納相続税額	20年	1.2%	0.1%
不動産等の割合が 50%未満の場合	⑦一般の延納相続税額（⑧、⑨および⑩を除く）	5年	6.0%	0.7%
	⑧立木の割合が30%を超える場合の立木に係る延納相続税額（⑩を除く）	5年	4.8%	0.5%
	⑨特別緑地保全地区等内の土地に係る延納相続税額	5年	4.2%	0.5%
	⑩森林計画立木の割合が20%以上の森林計画立木に係る延納相続税額	5年	1.2%	0.1%

* 令和5年1月1日現在の延納特例基準割合0.9%で計算している。



●不動産等に係る延納税額分の実際の利子税率の求め方

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{利子税率} \\ \text{(年率)} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{延納特例基準割合} \\ \text{7.3\%} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{軽減後の実際} \\ \text{の利子税率} \\ \text{(特例)} \\ \hline \end{array}$$

(0.1%未満切捨)

* 延納特例基準割合とは、前々年9月～前年8月までの銀行の貸出約定平均金利（新規・短期）の合計を12で除して得た割合として、各年の前年11月30日までに財務大臣が告示する割合に年0.5%を加算した割合

* 軽減後の実際の利子税率が0.1%未満の割合である場合は年0.1%



●**利子税の計算**：前回の分納期限の翌日から今回の分納期限までの期間に応じ、日割りで計算する。

(2) 物納：次の条件を満たしている場合には、物納が認められ、課税価格計算の基礎となった価額により収納される。

- ① 延納によっても金銭納付が困難な事由があり、かつ、その納付を困難とする金額を限度としていること。
- ② 申請財産は定められた種類の相続財産であり、かつ、定められた順位によっていること。
- ③ 相続税の納付期限又は納付すべき日までに物納申請書及び物納手続関係書類を提出していること。
- ④ 管理、処分するのに適当な財産であること。

《物納に充てることができる財産の種類及び順位》

物納に充てることができる財産は、納付すべき相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産（その財産により取得した財産を含み、相続時精算課税制度による贈与財産は含まない）のうち、次表に掲げる財産で、日本国内にあるものに限られる。

順位	物納に充てることができる財産
第1順位	①不動産、船舶、国債、地方債、上場株式等（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。）
	②不動産及び上場株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第2順位	③非上場株式等（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く。）
	④非上場株式等のうち物納劣後財産に該当するもの
第3順位	⑤動産

なお、相続開始前から被相続人が所有していた「美術品の美術館における公開の促進に関する法律」に定める登録美術品のうち、その相続開始時に既に同法の登録を受けているもの（特定登録美術品）は、上記の順位によることなく、物納に充てることができる財産とすることができる。

《物納に充てることができない財産等》

物納不適格財産は、物納することができない。なお、物納劣後財産は、他に物納に充てべき適当な価額の財産がない場合に限り、物納に充てることができる。

- ①物納不適格財産： 抵当権が設定されている不動産や境界が不明確な土地等のような管理又は処分をするのに不適格な財産
- ②物納劣後財産： 市街化調整区域内の土地、接道条件を充足していない土地等の財産で他に物納適格財産がない場合に限り、物納が認められている財産



- 物納申請された財産が、物納不適格財産に該当する場合や物納劣後財産に該当する場合で、他に物納適格財産があるときは、税務署長はその物納申請を却下することができる。
- 物納の申請者は、その却下の日の翌日から20日以内に、一度だけ物納の再申請ができる。

農地等の相続税の納税猶予の特例

OUTLINE

- 農業を営んでいた被相続人から、相続や遺贈で農地等（生産緑地指定を受けていない特定市街化区域農地等を除き、一定の要件を満たす貸付がされた生産緑地、特定生産緑地である農地等及び三大都市圏の特定市の田園住居地域内の農地等並びに地区計画農地保全条例により制限を受ける一定の地区計画の区域内に所在するものを含む）を取得した相続人が、その後も引き続き農業を営んでいく場合、相続税額のうち宅地期待益部分に対する税額が猶予される。
- 猶予された相続税は、原則農業を営む相続人が死亡した場合に免除される（特定市以外の市街化区域内の生産緑地の指定を受けていない農地等については、20年営農により免除される）。
- 免除される前に農業経営をやめるなどした場合は、猶予が打ち切れ、利子税とともに相続税を納付しなければならない。
- 特定生産緑地の指定又は指定の期限の延長がなされなかった生産緑地については、現に適用を受けている納税猶予に限り、その猶予を継続することができる。

適用の対象となる人

- ① 農業を営んでいた被相続人から農地等を取得した相続人であること（生前に農地等を後継者に一括贈与した人を含む）
- ② 相続や遺贈で農地、採草牧草地などを取得していること
- ③ 相続税の申告期限までに農業を開始し、その後引き続き農業経営を行うと認められる者であることを農業委員会が証明した者

適用の対象となる農地等

次の要件にあてはまる農地、採草放牧地、準農地。

- ① 被相続人から相続や遺贈によって取得したもの
- ② 相続税の申告期限内に遺産分割協議により分割されたもの
- ③ 農地及び採草放牧地は、被相続人が農業の用に供していたもの
- ④ 準農地は、上記の農地及び採草放牧地とともに取得されたものに限られる
- ⑤ 相続税の期限内申告書に、この制度の適用を受ける旨の記載をしたもの



農業を営むとは：

耕作などを反復、継続して行っていることであり、生産物を自家消費している場合や、普段は会社などに勤務している場合であっても認められる。また、収穫物の販売名義、販売収入の処分権を本人が有している場合、主な基幹作業を委託していても、その他の作業を自分で行っていれば認められるが、全ての作業を委託している場合は認められない。

なお、以下の場合についても営農継続しているものとして取り扱われる。

- 災害、疾病等のやむを得ない事情のため一時的に営農できない場合
- 農業経営基盤強化促進法の規定に基づき農地の貸付をする場合
- 身体障害等により営農が困難なため、農地の貸付をする場合

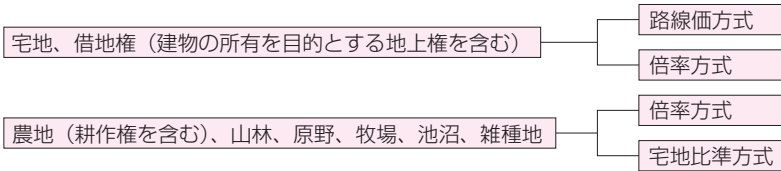
相続財産の評価

OUTLINE

- 相続税、贈与税の対象となる財産は、「財産評価基本通達」に基づき評価する。
- 宅地は、利用単位となる一区画の宅地ごとに路線価方式又は固定資産税評価倍率方式により評価する。貸宅地、貸家建付地は、自用地に比べ一定割合が軽減される。
- 一定の居住用と事業用の小規模な宅地は、「小規模宅地等の特例」によって、一定の面積に対応する部分の評価額が大幅に軽減される。
- 家屋は、固定資産税評価額をもとに評価する。
- 配偶者居住権等の創設に伴い、建物の居住権及び居住建物の敷地利用権等の評価が必要になった。(令和2年4月1日以後の相続等に適用)

土地の評価方式

土地は、宅地、田、畑、山林などに分けられ、路線価方式、倍率方式、宅地比準方式のいずれかで評価する。



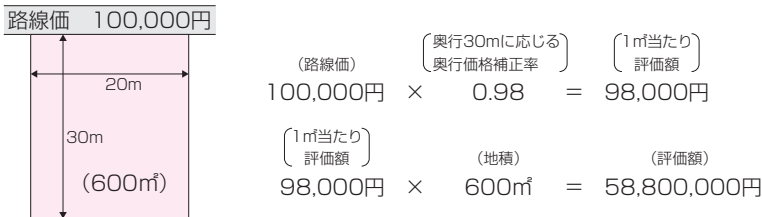
宅地の評価

宅地の評価は一つの画地ごとに、路線価方式又は倍率方式で行う。登記上一筆の宅地でも、半分は自宅、半分はアパートに使われている場合、区分して評価する。

(1) 路線価方式

宅地の面する道路（路線）につけられた路線価をもとに、その宅地の形状などに応じた調整を行って評価する方式。主に市街地で用いられる。

- 路線価方式による評価例（普通住宅地区）



(2) 倍率方式

宅地の固定資産税評価額に、地域ごとに決められた一定の倍率を乗じて評価する。この場合の固定資産税評価額は、土地課税台帳などに登録された評価額であり、固定資産税の税額の基礎となる課税標準額とは異なる。

地積規模の大きな宅地の評価

三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地で次の要件を満たすものの価額は、次の算式により求める。

(1) 適用要件

地区区分	路線価図上、普通住宅地区又は普通商業・併用住宅地区であること。 * 倍率地域の場合は、普通住宅地区内に所在するものとなる。
都市計画	市街化調整区域以外の地域に所在すること。 都市計画の用途地域が工業専用地域に指定されている地域以外であること。
容積率	東京都の特別区に所在する宅地：300%未満 上記以外の地域に所在する宅地：400%未満

(2) 計算式

$$\boxed{\text{正面路線価}} \times \boxed{\text{奥行補正率}} \times \boxed{\text{不整形地補正率など各種画地補正率}} \times \boxed{\text{規模格差補正率 (注)}}$$

(注) 規模格差補正率は、次の算式により計算する（小数点以下第2位未満切捨）。

$$\text{規模格差補正率} = \frac{A \times B + C}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8$$

* 上記「規模格差補正率」の算式の「B」及び「C」は、下表の①又は②による。

① 三大都市圏に所在する宅地

地積	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
	B	C
500㎡以上1,000㎡未満	0.95	25
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.90	75
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	225
5,000㎡以上	0.80	475

② 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
	B	C
1,000㎡以上3,000㎡未満	0.90	100
3,000㎡以上5,000㎡未満	0.85	250
5,000㎡以上	0.80	500

貸宅地・貸家建付地・借地権の評価

自用の宅地に比べ、貸宅地など制限のある場合は、利用状況に応じて評価額が減額される。

① **貸宅地**：借地権の目的となっている宅地の価額は、次の算式により求める。

$$\boxed{\text{自用地とした場合の評価額}} \times (1 - \text{借地権割合})$$

② **貸家建付地**：アパートなど貸家の敷地として利用されている宅地は、自用地としての評価額からその宅地の借地権割合とその貸家の借家権割合などを乗じた割合だけ控除する。

$$\boxed{\text{自用地とした場合の評価額}} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

* 借地権割合、借家権割合（一律30%）は、各国税局が地域ごとに定めている。

③ **借地権**：自用地としての評価額に借地権割合を乗じる。

$$\boxed{\text{自用地とした場合の評価額}} \times \text{借地権割合}$$

小規模宅地等の課税価格の特例

一定の小規模な宅地等を相続した場合、その小規模宅地等とされる一定面積までの部分については、通常の相続税の課税価格の80%又は50%相当額を減額した金額を課税価格とすることができる。

(1) 対象となる宅地等

- 相続又は遺贈（死因贈与を含む）により取得したすべての宅地等のうち、この特例の適用を選択した部分。
- 相続開始の直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていたその親族の事業の用（事業に準ずるものとされる一定のものを含む）又は居住の用に供されていた宅地等で、一定の建物又は構築物の敷地の用に供されていたもの。

(2) 用途別の減額割合・特例適用対象面積

用途の区分		減額割合	特例適用対象面積
①	特定事業用宅地等	80%	400㎡
②	特定同族会社事業用宅地等	80%	400㎡
③	特定居住用宅地等	80%	330㎡
④	貸付事業用宅地等	50%	200㎡



- 用途区分の異なる特例対象宅地等がある場合は、一定の算式で計算した調整後の特例適用対象面積が減額の対象となる。ただし、特定事業用宅地等及び特定同族会社事業用宅地等と、特定居住用宅地等については、調整することなく完全併用することができる（最大730㎡）。

① 特定事業用宅地等

区分	適用要件	
被相続人の事業用 (貸付事業を除く)	事業承継要件	● 被相続人の事業を申告期限までに承継していること ● その申告期限までにその事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること
生計一親族の事業用 (貸付事業を除く)	事業継続要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること



- 平成31年3月31日以後の相続については、相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等は、特定事業用宅地等から除外される。ただし、相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等の上で一定規模以上の事業（事業の用に供されている建物等の減価償却資産の価額が、その宅地等の相続時の価額の15%以上である場合）を行っている場合を除く。
- 相続開始前3年を超えて事業を継続している場合は、従前どおり、この規定が適用される。
- この特例と個人版事業承継税制（86ページ）は、選択適用とされているので、重複適用は認められない。

② 特定同族会社事業用宅地等

区分	適用要件	
一定の法人の事業用 (貸付事業を除く)	法人役員要件	申告期限までにその法人の役員であること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限までに保有していること

- * 一定の法人とは、相続開始の直前において被相続人及び被相続人の親族等がその法人の発行済み株式総数又は出資総額の50%超を有している法人をいう。

③ 特定居住用宅地等

区分	適用要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の居住用	配偶者	要件なし（無条件）
	同居親族	<ul style="list-style-type: none"> ● 申告期限まで、引き続きその家屋に居住していること ● 申告期限までその宅地等を有していること
	非同居親族	<ul style="list-style-type: none"> ● ①配偶者及び同居法定相続人がいないこと ● ②相続開始前3年以内に国内にあるその者、その者の配偶者、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係がある一定の法人の所有する家屋（相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。）に居住したことがないこと ● ③相続開始時に、その者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時においても所有していたことがないこと ● ④申告期限までその宅地等を有していること
生計一親族の居住用	配偶者	要件なし（無条件）
	生計一親族	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続開始直前から申告期限までその宅地等の上存する家屋に居住すること ● 申告期限までその宅地等を有していること



● 構造上内部で行き来ができない1棟の建物（二世帯住宅など）については、区分所有登記がされていないことを条件として1棟の建物の各独立部分のうち、被相続人の親族が居住している部分も被相続人の居住用宅地等として取り扱われる。また、その1棟の建物に居住している親族は、同居親族として取り扱われる。

● 老人ホームへ入居したことにより相続時点で被相続人の居住の用に供されていない家屋の敷地については、要介護認定、要支援認定又は障害支援区分の認定を受け、介護を目的として一定の施設に入所しており、かつ、その家屋の貸付等を行なっていなければ、被相続人の居住の用に供される宅地等に該当する。

④ 貸付事業用宅地等

区分	適用要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の貸付事業用	事業承継要件	<ul style="list-style-type: none"> ● 被相続人の貸付事業を申告期限までに承継していること ● その申告期限までにその貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること
生計一親族の貸付事業用	事業継続要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること



● 平成30年4月1日以後の相続等については、貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（相続開始前3年を超えて事業規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く）を除外する。

家屋の評価

家屋の評価は、固定資産税評価額に一定の倍率をかけて計算する。現在、この倍率は、「1.0」で、原則として、固定資産税評価額が相続税評価額になる。

(1) 自家用家屋 固定資産税評価額×1.0

(2) 貸家 固定資産税評価額×1.0×〔1－借家権割合（30%）×賃貸割合〕



●建設中の家屋の評価

相続が発生した時において建築中の家屋は、その家屋の費用現価の70/100に相当する金額で評価する。「費用現価」とは、課税時期までに投下された費用の額を課税時期の価額に引き直した金額の合計額のこと。家屋の建築が請負の場合は、課税時期までに投下された費用の額が既に支払った金額を下回っていれば、差額は前払金として相続財産に加算されることになり、上回っていれば未払金となり、債務として控除されることになる。

配偶者居住権等の評価【R2.4.1以後の相続・贈与に適用】

相続税における配偶者居住権等の評価額は、次のとおりとされる。

建物の評価	①配偶者居住権	建物の時価 - 建物の時価 × $\frac{\left(\begin{matrix} \text{残存耐用年数} \\ \text{配偶者居住権} \\ \text{用年数} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{存続年数} \\ \text{の} \\ \text{存続年数} \end{matrix} \right)}{\text{残存耐用年数}} \times \left(\begin{matrix} \text{配偶者居住権の} \\ \text{存続年数に応じた民法の} \\ \text{法定利率による} \\ \text{複利現価率} \end{matrix} \right)$
	②居住建物の所有権	◆配偶者居住権が設定された建物の所有権の評価方法 建物の時価 - 上記①の配偶者居住権の価額
土地の評価	③居住建物の敷地利用権	◆配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利の評価方法 土地等の時価 - 土地等の時価 × $\left(\begin{matrix} \text{配偶者居住権の存続年数に応じた} \\ \text{民法の法定利率による複利現価率} \end{matrix} \right)$
	④居住建物の敷地の所有権	土地等の時価 - 上記③の居住建物の敷地利用権の価額

【設例】

- 配偶者（年齢70歳）が配偶者居住権（終身利用）を取得
平均余命：20年（厚生労働省の公表の平均余命表から）
法定利率3%の場合の複利現価率：0.554（20年）
- 居住用不動産の価額
居住用建物の価額：500万円（法定耐用年数22年、築後10年経過）
居住用建物の敷地：2,000万円

建物の評価	①配偶者居住権	500万円 - 500万円 × (23年 - 20年) ÷ 23年 × 0.554 = 463万円 ※残存耐用年数：22年 × 1.5 - 10年 = 23年
	②居住建物の所有権	500万円 - 463万円 = 370,000円
土地の評価	③居住建物の敷地利用権	2,000万円 - 2,000万円 × 0.554 = 892万円
	④居住建物の敷地の所有権	2,000万円 - 892万円 = 1,108万円



●上記は、民法の改正に伴い創設された配偶者居住権等の評価方法である。

居住用の区分所有財産（居住用分譲マンション）の評価 [R6.1.1以後の相続・贈与に適用]

居住用の区分所有財産（いわゆる「居住用分譲マンション」）について相続税評価額と市場売買価格との間に乖離が生じている実態を踏まえ、適正化するため、個別通達により、相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている、**築年数、総階数（総階数指数）、所在階、敷地持分狭小度**の4つの指数に基づいて、マンションの評価額を補正することとなった。その評価方法は次のとおり。

(1) 評価方法（自用の区分所有財産、路線価地域にある場合）

従来の評価 (～R5.12.31)	①土地 路線価を基とした1㎡当たりの価額×地積×敷地権の割合 ②建物 固定資産税評価額×1.0
個別通達評価 (R6.1.1～)	①土地 路線価を基とした1㎡当たりの価額×地積×敷地権の割合× 区分所有補正率 ②建物 固定資産税評価額×1.0× 区分所有補正率

* 居住用の区分所有財産が、貸家及び貸家建付地である場合のその貸家及び貸家建付地の評価並びに小規模宅地等の特例の適用については、この個別通達の適用後の価額を基に行う。

(2) 上記(1)の評価方法が適用できないもの

- 構造上、主として居住の用途に供することができるもの（登記簿上の種類の項目に「居宅」とあるもの）以外のもの（事業用テナント物件など）
- 区分建物の登記がされていないもの（一棟所有の賃貸マンションなど）
- 地階（登記簿上「地下」と記載されているもの。以下同じ。）を除く総階数が2以下のもの（総階数2以下の低層の集合住宅など）
- 一棟の区分所有建物に存する居住の用に供する専有部分の一室の数が3以下であって、その全てを区分所有者又はその親族の居住の用に供するもの（いわゆる二世帯住宅など）
- 棚卸商品等に該当するもの

(注) 借地権付分譲マンションの敷地の用に供されている「貸宅地（底地）」の評価をする場合などにも、この適用はない。

(3) 「区分所有補正率」の計算方法

「区分所有補正率」の計算方法は、下表の①→②→③の順に計算する。

①評価乖離率	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 評価乖離率 = A + B + C + D + 3.220 </div> <p>「A」＝一棟の区分所有建物の築年数×△0.033 「B」＝一棟の区分所有建物の総階数指数×0.239（小数点以下第4位切捨て） 「C」＝一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階×0.018 「D」＝一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度×△1.195（小数点以下第4位切上げ）</p> <p>(注) 1 「築年数」は、建築の時から課税時期までの期間（1年未満の端数は1年） 2 「総階数指数」は、総階数（地階を含まない）を33で除した値（小数点以下第4位を切捨て、1を超える場合は1） 3 専有部分がその一棟の区分所有建物の複数階にまたがる（いわゆるメゾネットタイプ）場合には、階数が低い方の階 なお、専有部分の所在階が地階である場合には、零階とし、Cの値は零 4 「敷地持分狭小度」は以下のとおり。</p>
--------	---

	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> $\text{敷地持分狭小度 (小数点以下第4位切上げ)} \times \text{敷地利用権の面積}^* \div \text{専有部分の面積 (床面積)}$ </div> <p>* 敷地利用権の面積は、次の区分に応じた面積（小数点以下第3位切上げ）</p> <p>① 一棟の区分所有建物に係る敷地利用権が敷地権である場合 一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地権の割合</p> <p>② 上記①以外の場合 一棟の区分所有建物の敷地の面積 × 敷地の共有持分の割合</p> <p>(注) 評価乖離率が零又は負数の場合には、区分所有権及び敷地利用権の価額は評価しない。（評価額を零とする。）</p>								
<p>②評価水準</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> $\text{評価水準 (評価乖離率の逆数)} = 1 \div \text{評価乖離率}$ </div>								
<p>③区分所有補正率</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">区分所有補正率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">評価水準 < 0.6</td> <td style="text-align: center;">評価乖離率 × 0.6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1</td> <td style="text-align: center;">補正なし（従来の評価額で評価）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 < 評価水準</td> <td style="text-align: center;">評価乖離率</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とする。</p>	区 分	区分所有補正率	評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6	0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1	補正なし（従来の評価額で評価）	1 < 評価水準	評価乖離率
区 分	区分所有補正率								
評価水準 < 0.6	評価乖離率 × 0.6								
0.6 ≤ 評価水準 ≤ 1	補正なし（従来の評価額で評価）								
1 < 評価水準	評価乖離率								

* 評価乖離率を求める算式及び上記の値（0.6）については、適時見直しを行うこととされている。

負担付贈与、低額譲渡における不動産の評価

負担付贈与とは、負債とともに財産を贈与するもので、贈与財産の評価額（通常は相続税評価額）から負債を差し引いた残りにのみ贈与税がかかる。しかし、贈与されるのが土地や家屋である場合、相続税対策封じとして、相続税評価額ではなく、通常取引価格によって評価されるので要注意。

個人間での取引では通常、相続税評価額を下回らない価格であれば贈与税はかからない（低額譲渡とみなされない）。しかし、取引されるのが土地や家屋である場合、相続税対策封じとして、相続税評価額ではなく、取得時における通常取引価格をもとに低額譲渡かどうか判断されるので要注意。



路線価評価等が否認されるケースに注意!!

～不動産を用いた相続税対策の妥当性が争われた最高裁判決～

不動産を用いた相続税対策の妥当性が争われていた訴訟の上告審に関し、令和4年4月19日に最高裁判決で課税庁の処分は妥当であるとして納税者側が敗訴した。この判決では、不動産を財産評価基本通達によって路線価等を用いて評価することが適切でないとして、国税庁長官の指示を受けて評価通達6項により鑑定評価すべきと判断された。判決文の中で財産評価基本通達によって評価することが著しく不適当と認められるケースについての明確な基準は明らかになっていないものの、極端な相続税対策は否認される恐れがあるため、注意が必要である。

1. 事案の概要

- 被相続人：A（平成24年6月17日相続開始・94歳）
- 相続人：配偶者、長女、長男、二男、二男の子（養子）
- 相続税の申告状況：基礎控除額以下のため相続税の総額は0円として申告
なお、不動産の取得がなかった場合の課税価格の合計額は6億円超

◆相続財産に含まれる賃貸不動産の取得状況と相続税評価額等

項目	甲不動産	乙不動産
取得日	平成21年1月30日	平成21年12月25日
取得価額	8億3,700万円	5億5,000万円
借入金	銀行融資 6億3,000万円	銀行融資 3億7,800万円 配偶者より借入 4,700万円
相続税評価額	土地 約1,367万円 建物 約8,636万円	土地 約5,816万円 建物 約7,550万円
鑑定評価額	7億5,400万円	5億1,900万円
保有状況	継続保有	平成25年3月7日 売却 譲渡対価 5億1,500万円

2. 最高裁判決要旨

被相続人及び相続人は、近い将来発生することが予想される被相続人の相続において相続税の負担が減少することを知り、かつ、これを期待して不動産を取得したといえる。これは、このような不動産の取得をせず、又はすることのできない他の納税者との間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであることから、不動産の価額を評価通達の定めによらず、評価通達6項に基づき鑑定評価額により評価したことは適法であると認められる。



3. 相続税対策における注意点

☑ やり過ぎは禁物

資産構成と比較して相続税がかからなくなるような過度な相続税対策の実行は慎重に検討することが必要。

☑ 相続税対策以外の不動産の所有目的を明確に

相続税対策以外の不動産の所有目的を長期的な観点から説明できるように取得段階の検討過程を明確にしておくことが大切。

☑ 超高齢者の対策は要注意

相続税対策はできる限り早めに取り組んでおくことが理想的であるが、推定被相続人が高齢である場合も打合せに同席するなど不動産の取得に積極的に関わった実績を残すことが大切。

☑ 相続直前の対策は要注意

類似する他の判決でも、不動産の取得から相続開始までの期間が短いケースで財産評価基本通達による不動産評価が否認される傾向にあり、また、裁判でも納税者が敗訴している。

このことから、相続税対策はできる限り早めに取り組むことが何よりも重要。

☑ 相続直後の売却は要注意

相続直後に不動産を売却しているケースは類似する他の判決でも同様に財産評価基本通達による不動産評価が否認されていることから、相続直後の不動産の譲渡については慎重に判断することが必要。

☑ 過度な借入は要注意

全体の資産背景に比して過度な金融機関からの融資は相続対策のための不動産取得と断定されてしまう恐れがあるため、資産状況や収支計画について十分な検証をしたうえで、長期的な視点から不動産取得を意思決定することが大切。



個人版事業承継税制《個人の事業用資産の贈与税及び相続税の納税猶予制度》


OUTLINE

- 事業承継の認定を受けた認定相続人・認定受贈者が平成31年1月1日から令和10年12月31日までの10年間に、相続等又は贈与により特定事業用資産を取得して先代の事業を継承していく場合、担保の提供を条件に、その取得した特定事業用資産の課税価格に対応する相続税又は贈与税の全額の納税を猶予又は免除する制度である。
- この制度は、事業用小規模宅地等の課税価格の特例との選択適用。(重複適用できない)。

個人の事業用資産の贈与税・相続税の納税猶予制度

個人の事業用資産の贈与税及び相続税の納税猶予制度の概要は、以下のとおり。

【H31.1.1以後の相続・贈与に適用】

要件	内容
先代経営者の要件	贈与者は贈与前において、被相続人は相続開始前において青色申告者であること。
事業後継者(認定受贈者・認定相続人)の要件	① 受贈者・相続人は、平成31年4月1日から令和8年3月31日までの間に、都道府県知事に提出した承継計画に記載された後継者であって円滑化法の認定を受けた認定受贈者・認定相続人であること。 ② ①の認定受贈者・認定相続人は、平成31年1月1日から令和10年12月31日までの10年間に、贈与又は相続により特定事業用資産を取得し、事業を継続していくこと。 ③ 認定受贈者は贈与後において、認定相続人は相続開始後において、青色申告の承認を受けて正規の簿記の原則に従って記帳していること。  認定受贈者の年齢は、18歳以上(令和4年3月31日以前は20歳以上)であること。
事業承継及び承継後の手続き等	① 受贈者・相続人は、平成31年4月1日から令和8年3月31日までに、認定経営革新等支援機関の指導を受けた事業承継計画書を都道府県に提出していること。 ② 認定相続人は、相続税の申告期限から3年毎に、所轄税務署長宛に継続届出書の提出が必要。
適用対象となる特定事業用資産の範囲	贈与者・被相続人の事業(不動産貸付業を除く。)の用に供されていた次に掲げる資産。 ① 宅地等(面積400㎡までの部分に限る。) ② 建物(床面積800㎡までの部分に限る。) ③ 建物以外の減価償却資産(青色申告決算書に記載されているもの) 固定資産税が課税されているもの、営業用として自動車税・軽自動車税が課税されている自動車、乗用自動車(取得価額が500万円以下の部分に対応する部分に限る)、機械、器具備品(工作機械、パワーショベル、給油機、冷蔵庫、医療機器等)、生物(乳牛、果樹等)、無形固定資産(特許権等)も適用対象となる。
納税猶予税額の納付を要する場合	次に該当する場合には、納税猶予税額の納付が必要になる。 ① 特定事業用資産に係る事業を廃止した場合：猶予税額の全額を納付する。 ② 特定事業用資産を譲渡等した場合：その譲渡等部分に対応する猶予税額を納付する。
納税猶予税額が免除される場合など	次に該当する場合には、納税猶予税額が免除される。 ① 承継計画に記載された後継者が死亡の時まで特定事業用資産を保有し、事業を継続した場合など：全額免除 ② 経営環境の変化を示す要件を満たす場合に、特定事業用資産の一括譲渡をした場合：一部免除
贈与者が死亡した場合	贈与者の死亡時には、特定事業用資産をその贈与者から相続等により取得したものとみなして贈与時の時価により他の相続財産と合算して相続税を計算する。その際に、都道府県知事の円滑化法の確認を受けた場合には、相続税の納税猶予の適用を受けることができる。
特定事業用資産を現物出資して会社を設立した場合	相続税の申告期限から5年経過後に特定事業用資産を現物出資して会社を設立した場合に、その認定相続人が設立会社の株式等を保有していること等の一定の要件を満たす場合には、納税猶予の継続が認められる。