

相続税

1. 相続税とは

相続税は、亡くなられた人の所有していた財産が相続人に移転（相続、遺贈等）されることに伴って課税される税金です。この課税計算は、相続税法に規定されていますが、相続全般に関するところは、民法の規定に従うことになります。

相続とは、民法で定められている法定相続人が財産を取得する場合。

遺贈とは、遺言によって特定の人が無償で財産を取得する場合。遺贈は、遺言者の死亡時から効力が生じ、死を起因として財産の移転がおこなわれることから相続税の対象となり、受遺者は相続税の納税義務者となります。遺贈には、特定遺贈と包括遺贈があります。特定遺贈は、ある特定の物や権利を遺贈することであり、包括遺贈は、財産全体の抽象的持分を遺贈することをいいます。そのため、包括受遺者は、相続人と同一の権利義務を有するため、遺産分配について相続人と遺産分割協議をおこなうことになります。

相続税の課税方式は、昭和33年より遺産課税方式をベースに遺産取得課税方式を組み入れるという折衷法（法定相続課税方式）となっています。

遺産課税方式：被相続人の遺産の総額に課税する方式

遺産取得課税方式：各相続人等が取得した財産に対して課税する方式

法定相続課税方式：被相続人の遺産の総額を、法定相続人の数と法定相続分によって計算を行い、各相続人等が取得した遺産価額の割合でその相続税額を配分する方式

2. 相続開始と申告手続

相続は、被相続人の死亡によって開始となります。また、失踪宣告からは7年後に相続開始となります。

(1) 死亡届出書提出

死亡日から7日以内に死亡診断書を添付して、死亡届出書を市区町村役場に提出しなければなりません。

(2) 所得税及び消費税の準確定申告

たとえ年の途中で亡くなられた場合でも、死亡した年の1月1日から死亡日までの期間に係る所得等（所得税や消費税）の申告は、被相続人に代わって行う必要があります、これを準確定申告といいます。相続人等は、準確定申告を死亡日から4ヶ月以内に行う必要があります。

尚、被相続人の事業を引継ぎ、青色申告を選択する場合には、同じく4ヶ月以内(なお、9月1日~10月31日間の死亡の場合にはその年の12月31日までに所轄税務署に提出、そし

て、11月1日~12月31日間の死亡の場合にはその翌年の2月15日までに提出)に青色申告の承認申請書を提出しなければなりません。又、消費税の相続人(事業承継者)からの届出は以下のとおりです。

(イ) 事業承継者が確定した場合

その相続開始日の年末までに事業承継者が確定した場合には、12月31日までに課税事業者届出書を所轄税務署に提出する必要があります。又、簡易課税制度を相続開始日以降年末までの期間に係る消費税について適用を受ける場合には、12月31日までに簡易課税制度選択届出書を提出しなければなりません。相続人には、被相続人の税務申請事項は自動的に引継がれないことに留意する必要があります。

(ロ) 年末までに事業承継者が確定しない場合

相続財産が未分割の状況の場合には、遺産分割が完了するまでの間、各相続人が共同して(法定相続割合で承継)被相続人の事業を承継したものとして扱われることから、各相続人が消費税の課税事業者該当するか否かを判定する必要があります。この判定の一つとして、被相続人の基準期間(前々事業年度)の課税売上高に、各相続人の法定相続分又は代襲相続分を乗じて計算した金額が、1,000万円を超えることとなる相続人は消費税の課税事業者となり、1,000万円以下の相続人は免税事業者となります。この結果、消費税の課税事業者となった相続人については、上記(イ)の相続人と同様な手続きが必要となります。

① 被相続人が個人事業主の場合

所得税や消費税の申告があります。例えば、2月5日に亡くなられた場合には、その年の1月1日から2月5日までの期間とその前年度の申告をそれぞれ4ヶ月以内の6月5日までに行う必要があります。

② 被相続人が一般的なサラリーマン(年収2,000万円以下)の場合

その会社が年末調整を行うことになり、通常、準確定申告は不要となります。

還付等の項目がある場合には、申告を行うこともできます。

③ 準確定申告の方法

申告書に各相続人が原則として連署して被相続人の所轄税務署に付表とともに提出します。確定申告書付表(兼相続人の代表者指定届出書)を添付しますが、それには各相続人の氏名、住所、被相続人との続柄、相続分等を記入します。尚、一緒に申告できない相続人は、別に申告書等を提出します。納付した税額は、被相続人の債務として相続財産控除でき、逆に還付税額の場合には相続財産に加えます。

配偶者控除、扶養控除等に関して、相続開始時点の現況で判定、所得要件は12月31日までの年間の合計所得金額で判定、年齢はその年の12月31日現在で判定することになります。医療費控除に関して、亡くなられたときに入院されていた場合、その入院費の支払いが、死亡日前か後かによって取扱いが異なってきます。死亡日前の支払いは、準確定申告の医療費控除の対象になり、死亡日後の支払いは相続税の計算上、債務控除の対象となります(なお、被相

続人がその死亡年度において扶養親族に該当する場合、相続税上で債務控除として取扱われた医療費であっても、その納税者の医療費控除対象として取扱うことができます。

なお、青色申告を行なっている場合で純損失が生じたときには、繰戻し還付請求が可能となります。

④ 亡くなられて後に支給された給与・賞与・退職金の取扱い

給与・賞与・退職金に関して法人が死亡した者に支給する場合、死亡時にその給与・賞与・退職金の支給時期が到来していた場合には、通常どおりの所得税等の源泉徴収を行う必要があります(準確定申告の対象)。一方、支給時期が到来していなかった場合には、その支給額は相続財産となり所得税が課税されませんので、法人は所得税等の源泉徴収義務はありません。なお、死亡退職金の受給者は、(イ)退職給与規程等の定めにより受給者が定められている場合には、その者、(ロ)相続人全員の協議により決められた時には、その者、(ハ)現実に既に受給者していた場合には、その者、(ニ)特に定めがない場合には、相続人の全員、となります。

⑤ 被相続人に送達されていた固定資産税の納税通知書の取扱い

被相続人が不動産賃貸業を行なっていた場合には、死亡後の未納固定資産税の準確定申告における必要経費として処理には、以下が認められています。

(イ) 原則、固定資産税の全額を必要経費に算入することができます。

(ロ) 死亡日を含む納期の開始の属する分までの税額を必要経費に算入することができます。

(ハ) 実際に納付した税額を必要経費に算入することができます。

被相続人の死亡後に納税通知書が送達された場合には、死亡時に納付すべきことが具体的に確定していないことから、全額を必要経費に算入することができません。なお、相続人が不動産賃貸業を引継いだ場合には、固定資産税額のうち、被相続人の必要経費に算入した以外の税額を必要経費に算入することができます。又、相続税では、賦課期日の定めのある固定資産税のような地方税は、賦課期日(1月1日)に納税義務が確定したものとされることから、未納固定資産税があれば債務控除の対象となります。

⑥ 外国籍の被相続人

相続は、被相続人の本国法よりもりますので、外国人の配偶者が亡くなられた時には、その方の国籍の本国法に従って相続が行なわれることとなります。

(3) 相続税の申告・納付

相続人は納付税額等がある場合には、相続税の申告・納付を死亡日の翌日から10ヶ月以内に行なわなくてはなりません。例えば、死亡日がX1年11月4日の場合の申告・納付期限は、X2年11月4日となります。

① 相続の開始日とは、

民法の規定では、死亡によって開始することになります。

相続税法の規定では、相続の開始があったことを知った日、これは自己のために相続の開始があ

ったことを知った日ということになりますので、相続人においては知った日が異なる場合もあります。しかしながら、相続税の課税価格に算入すべき価額は、相続開始の時ににおける価額となります。

相続人の区分	相続の開始を知った日
一般的な場合の相続人	死亡事実を知った日
失踪の宣告によって死亡とされたとみなされた相続人又は受贈者	失踪の宣告の審判の確定があったことを知った日
認知の訴え又は排除の取消しの裁判の確定により相続開始後に相続人となった者	裁判の確定を知った日
既に生まれたものとみなされる胎児	法定代理人がその胎児が生まれたことを知った日
相続開始事実の弁識能力のない幼児等	法定代理人が相続の開始があったことを知った日 法定代理人がない場合、後見人の選任された日
遺贈により財産を取得した者（相続人を除く）	自己のために相続の開始があったことを知った日

② 連続して相続があった場合の申告期限

申告書を提出すべき者（B者）が申告書の提出期限前に申告書（A者）を提出しないで死亡した場合、その相続開始があったことを知った日の翌日から10ヵ月以内にその死亡した者に係る当初の申告書（A者）を提出しなければなりません。つまり、A者とB者の申告書は、ともにBの死亡の翌日から10ヵ月以内が申告期限となります。当然ですが、A者に対するB者以外の相続人等の申告期限はAの死亡の翌日から10ヵ月以内ということでB者とは違いがあります。

3. 相続手続（スケジュールと概要）

人が亡くなられてから相続があり、かつ相続税の申告・納付が必要となる場合の一連の相続手続概要は、以下のとおりです。

期限	主な相続行為・手続	コメント
相続開始から7日以内	1. 被相続人の死亡（相続開始日） 2. 死亡届出書の市区町村役場への提出	通夜、告別式等における葬式費用の領収書の保管 医師の死亡診断書（死体検案書）の添付 遅滞なく役員変更登記・税務署や金融機関、保険会社等への届出、公共料金等の支払の名義変更届の開始
相続開始から3ヶ月	1. 遺言書有無の確認	遺言書(満15歳以上で意思能力がある者による作成)は、財産を残した被相続人の意思を書面で記したも

<p>月以内</p> <p>有---→ ・公正証書遺言</p> <p>・その他（自筆証書遺言又は秘密証書遺言）</p> <p>無---→ 相続人間の協議で遺産の分割</p>		<p>のです。</p> <p>公正(原本は公正役場で作成・保管、2人以上の要証人): 家庭裁判所で開封（相続人又は代理人の立会）</p> <p>①証人2人以上の立会</p> <p>②遺言者が、遺言の趣旨を公証人に口授する</p> <p>③公証人が、口述を筆記し、これを遺言者と証人に読み聞かせ、又は閲覧させる</p> <p>④遺言者と証人は、筆記内容の確認後、各自署名・押印する</p> <p>⑤公証人が、公正証書である旨を付記し、署名・押印する</p> <p>その他: 自筆は第三者の介入が無いもの。秘密は遺言したことを公正役場で証明してもらっているもので2人以上の要証人。いずれも家庭裁判所で開封、並びに検認（被相続人によって作成されたものであることを法律的な有効性の確認）の申立</p> <p>後日、遺言書が発見された場合には、それが優先となりやり直しとなりますが、相続人全員一致で合意すれば、遺産分割協議の内容は有効となります。</p>
	<p>2. 遺言執行者の選択</p>	<p>遺言書に遺言執行者(遺言書に書かれた内容を確実に実現させる役割を任された人であり、一般的には、相続人の中から、或いは弁護士や税理士等の専門家に依頼する方法があります)が指定されていれば、その人が一切の法律上の相続手続(遺産の管理、及び分割のための必要な手続)を行う。指定がない場合でも家庭裁判所に申立て、選任してもらうことも可能。それ以外の場合には、相続人全員が遺言の執行を行う。</p>
	<p>3. 相続人の調査・確定</p> <p>(1) 相続人の調査</p> <p>(2) 相続廃除者の調査 (被相続人の生前の意思)</p>	<p>相続人の関係図の作成</p> <p>戸籍謄本、除籍謄本(1人も移動等で存在しなくなっている場合の呼称)、改製原戸籍謄本(途中で様式改製となっていた場合の呼称)の交付申請(被相続人の出生から死亡までの全期間分を入手し、法定相続人を確認)</p> <p>廃除とは、被相続人に対して生前に虐待や重大な侮辱、又は著しい非行があり、家庭裁判所がその廃除の</p>

		申立てを認めた場合、その相続人は相続権を失いません。但し、代襲相続権は残ります。
	4. 遺産（資産と負債）の調査 (1) 相続財産（課税財産）	財産目録（相続財産・債務の明細）の作成 相続人は被相続人が亡くなられた日から被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継することになります。
	① 本来の相続財産	被相続人が死亡時に所有していた財産 例えば、土地、家屋、有価証券、預貯金、家財等の有形資産及び特許権、著作権等の無形資産等
	② みなし相続財産	被相続人の死亡により取得することになるもので、本来の相続財産と同等の経済的価値のあるものとみなされて課税されるものです。例えば、死亡保険金（生命保険金、損害保険金）、死亡退職金、小規模企業共済制度の追加受給者が受ける給付一時金、等 相続税法上のみなし相続財産として相続税の課税対象となりますが、法定相続人1人当たり 500 万円までの非課税制度の対象にもなります。
	③ 贈与財産	被相続人から生前贈与を受けたもので、次のものは相続財産に含まれることとなります。 (1) 相続時精算課税の選択における贈与財産 当制度により贈与財産があれば、課税の対象となります。 (2) 相続開始前3年以内の贈与財産 被相続人から相続人等に対して3年以内の贈与財産があれば、原則、課税の対象となります。 なお、他の共同相続人に対する被相続人からの生前贈与の事実確認が困難な場合には、税務署長に対して開示請求「相続税第49条第1項の規定に基づく請求書」ができます。
	(2) 非課税財産	財産の性質上、社会政策的な見地、市民感情等を考慮して、相続税の課税財産から除外されるものがあります。 ・墓地、仏壇、祭具等の日常礼拝の対象品物 ・公益事業者が公益目的で取得した財産 ・心身障害者共済制度に基づく給付金の受給権

	<p>(3) 負債(マイナス財産)</p> <p>① 確実な債務</p> <p>② 公租公課</p> <p>③ 葬式費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続人の取得した死亡保険金のうち一定額 (500万円×法定相続人の数 = 非課税額) ・ 相続人の取得した死亡退職金のうち一定額 (500万円×法定相続人の数 = 非課税額) ・ 死亡弔慰金のうち一定額 ・ 国、地方公共団体、特定の公益法人に寄付した財産(非課税制度の法人範囲に、博物館、美術館、植物園又は水族館の設置及び管理の業務を行う地方独立行政法人を加えられました) ・ 特定の公益信託の信託財産に支出した金銭 <p>負債項目も承継の対象になります。</p> <p>債務が確実と認められる範囲の金額だけが債務控除の対象となります(金融機関からの借入金、事業上の買掛金・未払金、未払医療費、等)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 保証債務は、原則として債務控除できませんが、主たる債務者が弁済不能の状態でも返済の見込みが無い状況の場合には、その弁済不能部分の金額は債務となります。 ・ 連帯債務は、負担金額が明らかになっている場合、連帯債務者が弁済不能の状態でも返済の見込みが無い状況の場合には、その弁済不能部分の金額が債務となります。 <p>被相続人の死亡時に納税義務が確定しているもの以外に、被相続人に帰属することになる所得税等の公租公課も含まれます。</p> <p>葬式費用は相続に伴う必然的出費ということから相続財産が担うものとしていますが、次の関連費用は対象外となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 香典返礼費用 ・ 墓碑や墓地の買入費、墓地の借入料 ・ 初七日等の法会に要する費用 ・ 医学上又は裁判上の特別の措置に要した費用、等
5. 相続放棄又は限定承認の申立		<p>相続とは、被相続人の一切の財産と債務を承継することで、法的地位は全て相続人に移ります。しかしなが</p>

	<p>(1) 単純承認</p> <p>(2) 相続放棄</p> <p>(3) 限定承認</p> <p>相続放棄又は限定承認が家庭裁判所で一度受理後は、撤回（取消）はできません。また、いずれも相続開始から 3 ヶ月以内の意思表示を求められていますが、相続財産の調査に更なる時間が必要になるときには、家庭裁判所への申立て</p>	<p>ら、債務が多額のケースもあることから相続人は相続を承認するか、放棄するかを選択が与えられています。</p> <p>無条件、無制限に承認する。</p> <p>相続開始から 3 ヶ月を超えた時点で相続を承認したものとみなされます。</p> <p>全く相続をしないことで、その放棄の旨は家庭裁判所に相続開始から 3 ヶ月以内に申述(相続放棄申述書)しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・放棄は希望する相続人が一人一人手続きを行うもの(1人でもできる)。 ・放棄がなされたら始めから相続人ではなかったものとみなされます。従って、その子は代襲権はありませんが、相続計算上の基礎控除額における法定相続人の人数には含まれます。 <p>条件付で相続するというもので、相続財産が債務額を超えていた場合のみ相続するという意思表示を留保して承認するものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続開始から 3 ヶ月以内に共同相続人の全員が同意(全員で行う)し、財産目録を作成して家庭裁判所に限定承認の旨(限定承認申立書)を申述しなければなりません。 ・手続きが煩雑で手間(限定承認広告、等)がかかります。 <p>限定承認が行なわれると、相続開始時に被相続人は相続人に対し、相続財産を時価で譲渡したものと見做され譲渡所得課税が生じ準確定申告が必要となります。この譲渡所得税額を納めるだけの相続財産がなければ納税は不要となります。</p>
--	--	--

	により、この 3 ヶ月の熟慮期間を伸長することも可能です。	
	6. 相続不存在	<p>相続人となるべき人が死亡していた場合や相続放棄等で相続人がいなくなっている状態をいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・債権者、受遺者、検察官の請求により家庭裁判所が相続管理人を選任。 ・相続人を捜索し、広告期間内に現れなければ相続人不存在が確定。 ・債権者、受遺者に清算、弁済 ・財産が残っていれば、特別縁故者（相続人ではないが、被相続人と特別の縁故があった人）は、家庭裁判所に財産分与の請求ができる。 ・さらに、残財産は国庫に帰属となる。 <p>相続人中に行方不明者がいる場合の対応：</p> <p>(1) 不在者財産管理人を選任 家庭裁判所に不在者財産管理人選任の申立てをする。この場合、財産管理人には財産処分権はないが、家裁の許可を得て分割協議に参加する。</p> <p>(2) 失踪宣告の申立て 不在者の生死不明の状態が一定期間続いている場合に家庭裁判所に失踪宣告の申立てをする。</p> <p>① 普通失踪 不在者の生死不明が 7 年間不明の場合</p> <p>② 特別失踪 特定の死亡となる危機に遭遇、例えば船舶沈没等の去った後 1 年間生死不明の場合</p>
相続開始から 4 ヶ月以内	準確定申告	前述しましたように相続人は被相続人に代わって死亡した日までに存在する所得の確定申告を行う必要があります。所得の申告方法は、通常の申告と変わりません。

期限： 相続開始から 10 ヶ月以内

相続開始から遺産内容や相続人の調査等に関係者は労力を費やしてきているはずですが、さらにこれらを最終確定させ、遺産分割を行うとともに、相続税の課税対象になる場合には、10 ヶ月

以内に相続税法の規定に従って税額を算出し、申告・納付を完結しなければなりません。

相続手続の重要点

相続手続の中で争議の元になるものとして、誰が相続人になり、何をどの程度、遺産相続できるかという点です。民法では、その点に関して規定がありますが、法律で画一的に決定されていることに直に理解できない領域が存在していることは否定できません。法律における相続の優先順位は、次のとおりです。

①指定相続分(指定分割)

被相続人が遺言で決めた相続分であり、遺言内容が相続では最優先となります。なお、遺言で相続開始時から5年以内で遺産分割を禁止することも可能です。

遺言で決められることは、遺産分割の方法の指定・指定の委託、遺産分割の禁止、相続分の指定・指定の委託、遺贈、財団法人設立のための寄附行為、信託の設定、生命保険受取人の指定・変更、認知、未成年後見人・未成年後見監督人、遺言執行者の指定・指定の委託、遺贈の減殺方法の指定、特別受益の持戻しの免除、推定相続人の廃除・取消、共同相続人の担保責任の減免・加重、等です。

遺言により遺産を次の人に与えることができます。

a. 相続人

相続人には、配偶者と血族相続人（子・孫・ひ孫等の直系卑属、親・祖父母・曾祖父母等の直系尊属、及びその子も含む兄弟姉妹）の中からとなっています。被相続人の配偶者は常に相続人となりますが、血族相続人には相続順位がありそれに従って相続人となります。

「相続」とは、相続人が遺産を承継することです。

b. 受遺者

遺言であれば、相続人以外の方にも遺産を与えることができ、このように遺産を特定の人に無償で与えることを遺贈といい、受取る人を受遺者といいます。この遺贈には、包括遺贈（全財産のうち何分の1を与えるというケース）と特定遺贈（特定した財産を与えるケース）とがあります。包括受遺者は、相続人と同一の権利義務を有することになり債務も承継します。なお、譲渡所得の対象になりますので所得税の申告義務を負うことになります。遺贈を放棄する場合には、3か月以内に行う必要があります。

受遺者が被相続人よりも先に死亡した場合には、代襲されません。

遺贈の中に負担付遺贈というものがあり、これは条件付・義務付の遺贈であるために、それを守らない場合には、遺贈が取消されることとなります。

遺産を与える他の手段として、死因贈与（相続税の適用）というものがあり、これは死亡したら遺産を与えることを生前に交わした贈与契約です。遺贈と異なるのは、受遺者の承諾が必要となっている点です。また、通常の生前贈与（贈与税の適用）とは、贈与の起因時期の面で異なりが

あります。

遺留分とは

遺産を与える相手方（受遺者）は、被相続人は遺言で自由に指定できますが、相続財産には各法定相続人の最低限の取分として留保(保障)された部分「遺留分」というものがあります。この遺留分を侵害する遺贈や相続はできません。兄弟姉妹以外の遺留分として、単独の相続人で直系尊属のみの場合には3分の1、その他の場合には2分の1、そして複数の相続人の場合にはこの割合に法定相続分を乗じた割合となっています。相続人との関係では次のようになります。

相続人		遺留分	法定分
①	配偶者	1/4	1/2
	子	1/4	1/2
②	配偶者	2/6	2/3
	直系尊属	1/6	1/3
③	配偶者	1/2	3/4
	兄弟姉妹	なし	1/4
④	配偶者のみ	1/2	全部
⑤	子のみ	1/2	全部
⑥	直系尊属のみ	1/3	全部
⑦	兄弟姉妹のみ	なし	全部

遺留分の権利者は、兄弟姉妹以外の相続人です。また、代襲相続人（だいしゅうそうぞくにん）にも遺留分があります。

遺留分減殺請求とは

遺留分権利者は、遺留分を侵害していると思われたときには、他の相続人に対して不足分を請求することができます。この請求は、遺留分を侵害されたと知った日から1年以内に行う必要があります。請求手続としては、まずは権利主張を個人に行いますが、応じないときは家庭裁判所へ調停の申立てを行うこととなります。なお、相続開始から10年を経過すると、遺留分減殺請求権は時効となり消滅します。

遺留分算定の基礎となる財産は、被相続人死亡時の所有財産(遺贈財産を含む)の価額に相続開始前1年以内の贈与財産の価額を加算し、債務金額を控除した金額となります。

指定受取人となっている生命保険金は受取人の固有財産として、本来の相続財産ではなく「みなし相続財産」とされていますが、この生命保険金は特別利益となり遺留分減殺請求の対象になるのでしょうか。最高裁判決では、原則として生命保険金は特別受益となる遺贈や贈与に係わる財産には当たらないとしています。例外として、他の共同相続人との間に著しく不公平となる特段の事情がある場合には、遺留分減殺請求の対象になるとのこと

です。

②遺産分割の相続分(協議分割)

遺言が存在していない場合（遺言で全ての遺産分割がカバーされていない場合も含む）は、共同相続人が承継した相続を総合的見地から諸種の事情を考慮して、各相続人に分配することを遺産の分割といいます。遺産分割の実行方法は、共同相続人の協議によって決めることになっています(協議分割)。

a. 遺産分割協議

相続人全員が遺産分割協議に参加し、財産の評価額を決め分割方法を話し合います。そのためには、相続財産を確定すること、そして相続人も確定することが必要となります。この相続人には次の人も含まれます。

- ・ 遺言に包括受遺者がいるときは、その人。
- ・ 相続人に未成年者がいるときは、家庭裁判所に特別代理人の選任を申し立てる。(未成年者ごとに別人を代理人とする必要あり。)
- ・ 失踪宣告していない行方不明の相続人がいるときは、家庭裁判所に申し立てて不在者のための財産管理人を選任してもらいます。

相続人が一人でも欠いた場合には、その遺産分割協議は、無効になります。

(イ) 分割協議の成立

共同相続人の全員が遺産分割協議内容に同意すれば、分割手続は完了します。通常は、全員の合意の証として、遺産分割協議書を作成し、共同相続人が署名又は記入して実印で捺印(2枚以上になる場合は、全員の実印で割印)します。また、印鑑登録証明書を添付し、確実性を図ることも必要です。

遺産分割協議書は、後日の不動産登記等の添付書類として必要になりますので、通常、遺産分割協議書と印鑑登録証明書は相続人の人数分だけ用意します。遺産分割協議書には、誰が何を相続したかを具体的に明記します。例えば、不動産の場合には登記簿の記載どおりに所在地番までを記入し、預貯金は金融機関・支店名・口座番号までを記入(複数の相続人で分ける場合にはその具体的な金額まで)します。なお、記載漏れ等がある場合に備えて、「記載された財産以外の財産又は債務があるときには、相続人 XXX がこれを相続取得することに異議がないものとする」等の一文を入れておかれることがよいかと思います。

遺産分割協議書が作成され、その遺産分割による相続登記が完了後に遺産分割をやり直すケース(申告期限内のやり直しを含む)がありますが、この場合の財産の再分配は贈与として贈与税が課税されることとなりますので注意が必要です。但し、法定相続分による相続登記後に、変動のある遺産分割協議書が作成され相続登記が行なわれた場合には、正式な遺産分割となりますので遺産分割のやり直しのケースにはなりません。

(ロ) 分割協議の不成立

共同相続人の間で利害の対立等から分割協議が調わない場合もあります。そのようなときには、家庭裁判所に請求し、分割を申立てることになります。

- ・ 調停分割: まずは、「調停の申立」を行う。調停委員会が非公開で円満に話し合いの場を設定するので、合意により調停が成立すれば、調停調書が作成されます。
- ・ 審判分割: 調停不成立の場合には「審判の申立」を行う。裁判所の権限で分割審判手続きに移行することになります。

共同相続人の間で成立した遺産分割協議書は、相続分を少なくするものは詐害行為となり取消権行使の対象になり得ます。特に、多額の債務を負っている又は経済的に破綻している相続人がいる場合には留意すべきであり、その場合にはその相続人には相続放棄をしてもらうことが考えられる(相続放棄は詐害行為にならない)。又、何も相続しないという遺産分割協議書であっても、他の相続人が事業承継した会社が倒産した場合にその債権者から可分債務として法定相続分を請求されることがあります。この債務を免れるには、相続放棄をしておくことが望まれます。

b. 寄与分

遺産分割にあたり被相続人の財産形成(財産の維持・増加)に特別な貢献(寄与)があった相続人には、その貢献に値する分を特別に考慮し相続財産からその寄与分を別枠として相続させ、残りを分配することがあります。この寄与の内容として、被相続人の事業に関する労務の提供や財産上の給付、被相続人の療養看護等であり、特別なものとして認められる場合には、寄与分の金額は共同相続人の協議によって決めます。協議が調わないときには、寄与者は家庭裁判所に申立てて決めてもらうことになります。

しかしながら、実際にはこの寄与分を金額換算することは容易ではなく特別な状況であったことでない限り認められないというのが通常です。療養看護の場合には、介護料金をベースに金額換算するということが行なわれる一例です。

c. 特別受益

相続人の中には、生前に特別な贈与を受けていた場合、他の相続人とのバランスを取るためにその相続人が受けた生前贈与を遺産の前渡しとみなし、相続時の財産に加えたうえで相続分を計算することになっています(分割後にその特別な贈与分を差引く)。この生前の特別贈与分が特別受益で、その相続人を特別受贈者といいます。特別受益となるものは限定されており全てが対象になるわけではありません。特別受益となるものは、婚姻や養子縁組のための贈与(持参金、支度金等)や生計の資本としての贈与(住宅取得資金、事業資金等の資金援助)に該当する場合です。これらの生前贈与以外に遺言による贈与(遺贈)も特別受益になります。なお、被相続人が遺言等で生前贈与を特別受益として扱わないこと、或いは相続分とは別に遺贈する旨の意思表示をしているときは、被相続人の意思を尊重することになります(但し、遺留分の侵

害があるときには減殺請求の対象になります。最高裁の判決では、贈与の時期や損害を与えることを知ったかどうかを問わず遺留分算定の基礎となると判示しています。

なお、死亡保険金は、共同相続人間で著しく不公平が生じているという特段の事情が存在していない限り、特別受益にはならないと判示しています。

d. 遺産分割方法

遺産分割の方法には、次の4つの方法があり、遺産の種類に応じて、うまく組合わせて共同相続人に遺産が分けられることとなります。

- ・現物分割

遺産の一つ一つをそのまま各相続人に分ける方法

- ・代償分割

相続人の中の一人が遺産を取得し、他の相続人に対価を支払う方法

- ・換価分割（価格分割）

遺産を売却し、金銭で分割する方法であるが、譲渡所得が発生します。その譲渡所得は、誰に帰属するかは、以下のようになります。

- * 予め換価代金の取得割合を定めている場合：取得割合に応じて
- * 所得税の申告期限までに換価代金が分割された場合：取得割合に応じて
- * 未分割のままの場合：法定相続分に応じて

- ・共有とする分割

各相続人の持分に従って遺産を共有にする方法

遺産評価の基準時について：

- * 相続税：相続開始時
- * 遺産分割：分割時での評価額。但し、寄与分・特別受益は相続開始時
(但し、当事者が納得すれば相続税の評価額やその他でも構わない)

③ 法定相続分

共同相続人への遺産の相続で、遺言が存在せず、かつ遺産分割協議も行われない場合には、民法の規定による法定相続人の順位や法定相続割合に従って相続が行われることとなります（配偶者は常に相続人になります）。

法定相続人と法定相続分の組合せ

法定相続人	第1順位(子)		第2順位(直系尊属)		第3順位(兄弟姉妹)		
	①	⑤	②	⑥	③	⑦	④
配偶者	1/2	×	2/3	×	3/4	×	100%

血族相続人：							
子（又は孫等）	1/2	100%	×	×	×	×	×
直系尊属（親等）	—	—	1/3	100%	×	×	×
兄弟姉妹（又はその子）	—	—	—	—	1/4	100%	×

×：相続人が死亡（又は不存在）している場合

a. 代襲相続人

代襲相続とは、例えば、法定相続人が死亡（又は廃除・欠格）している場合、その子の子（孫）が親に代わって相続することです。孫が死亡していれば、ひ孫が代襲して相続していきます（但し、被相続人の直系卑属でない者は代襲相続人にはなれません）。尚、第3順位の兄弟姉妹にも代襲による相続がありますが、代襲はその子までの一代となっています。代襲相続人の相続分は、法定相続人分と同じ割合となります。代襲制度は、配偶者、直系尊属、相続放棄には適用されません。

b. 血族相続人

血族相続人が複数いるときは、その相続分を頭数で均等割します。

c. 胎児

胎児は、死産の場合を除き、産まれたものとみなし相続権者になります。

d. 養子

養子も実子（嫡出子）と同様に相続権者です。養子は実父母と養父母の双方の相続人ということになりますが、特別養子制度（実親との親族関係の終了）による場合には、養父母の相続人になれるだけです。なお、養子縁組の法的効果は、「養子縁組の日」がスタートになりますので、その養子の子が代襲相続人になる時には、養子縁組の後か前かにより相続人になるか否かが決まります。又、実子が亡くなりその子が被相続人の養子になっていた場合には、養子としての地位と代襲相続人としての地位の2つを有しており、2口分の相続分を有していることとなります。普通養子が死亡した場合に、親が相続人となる場合には、養親及び実親が等分に相続します。

特別養子が死亡した場合に、親が相続人となる場合の相続権は、養親にのみとなります。

e. 非嫡出子（婚姻届出の無い間の子）において、父親が認知した場合に、初めて父子関係が成立し、相続権者になります。但し、認知は相続開始後3ヶ月以内に行う必要があります。

認知に関して：

認知の方法には、任意認知と強制認知とがあります

	生前に行う認知	遺言による認知
	戸籍の届出をすることにより効力	遺言執行者が戸籍の届出をすることによ

任意認知	発生	<p>って子の出生時に遡って父と子の親子関係が発生(子と母の親子関係は、原則として母の認知を待たず、分娩の事実よって当然に発生)。</p> <p>認知には、原則として被認知者の意思は要件とされていませんが、成年の場合には被認知者の承諾が必要。胎児を認知する場合には、その母の承諾が必要。</p>
強制認知(又は裁判認知)	<p>父が進んで認知しないときは、子、その直系卑属又はこれらの者の法定代理人から「認知の訴え」を起すことができます(先ずは、家庭裁判所への調停の申立てが不調の場合に裁判認知へ)。父又は母が死亡後にも検察官を相手どって「死後認知」を求める裁判を行うことができますが、父又は母の死後 3 年を経過すると認知の訴えは提起出来なくなります。</p> <p>認知の効力は子の出生時に遡って生じますので、他の共同相続人が既に遺産分割その他の処分をした後であるときは、被認知者には「価額」による支払請求権(相続開始時の価額ではなく支払請求時の時価と解され、これに被認知者の相続分を乗じて算出した金額であり、これを各共同相続人の相続分に応じて按分請求することになります)のみを認めるという便法が採用されています。</p> <p>この場合には、共同相続人は被認知者との遺産分割協議が成立した日の翌日から 4 ヶ月以内に更生の請求をすることが可能であり、被認知者は相続の開始があったことを知った日(死後認知確定の日)の翌日から 10 ヶ月以内に相続税の申告書を提出しなければなりません。</p>	

f. その他の相続人資格

対象者	相続権の有無	コメント
離婚した元配偶者	無	
離婚した子供	有	嫡出子
再婚した連れ子	無	養子縁組すれば有
内縁関係の妻・夫	無	入籍が条件
別居状態の関係	有	正式な離婚まで

g. 非嫡出子と半血兄弟の相続分の例外

非嫡出子(婚外子)は嫡出子の 2 分の 1 でしたが、平成 25 年 9 月 5 日以後に開始した相続より、嫡出子と同じ扱いになりました。

半血兄弟(異母・異父兄弟)は全血兄弟の 2 分の 1。

なお、養子は、養子縁組の日から養親の嫡出子の身分を取得することになります。

ケースにより、養子と孫の二重資格を有する相続人となることもあり、その場合には養子としての相続分と孫としての相続分を加算することになります。なお、実子と養子が結婚し、一方が死亡した場合には合算は認められません。

共同相続人の中に未成年者がいる場合には、利害相反行為を避けることから親権者以外の人をその子のために特別代理人の選任を家庭裁判所に請求(申立)しなければなりません(手続にかかる時間を考慮する必要あり)。複数人の場合には、未成年者ごとに別の特別代理人を選任します。申立ての際には遺産分割協議書(案)を添付しますが、その場合には法定相続分を確保するのが原則です。

又、共同相続人の中に認知症等で判断能力が衰えた人がいる場合でも、成年後見制度を利用し成年後見人を選任してもらいます。

4. 財産の名義変更手続

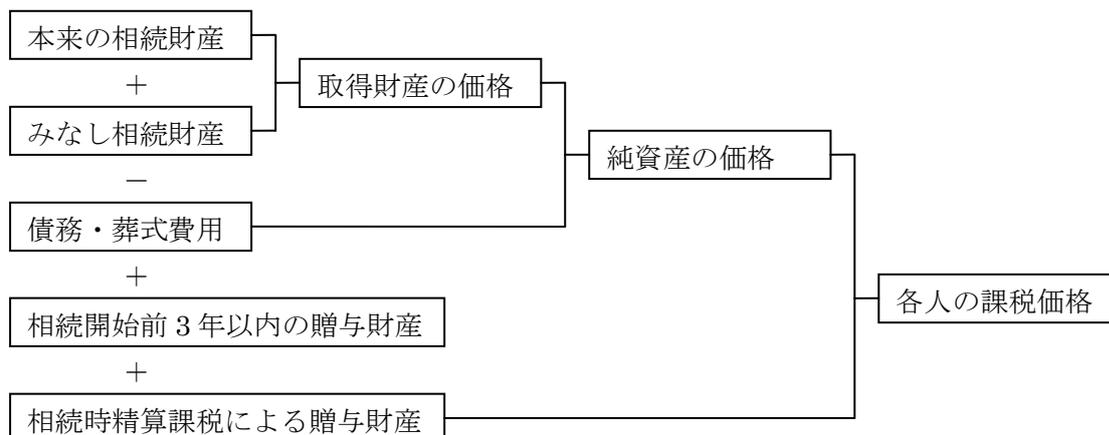
全遺産の相続人が確定し、無事に終了しましたら、被相続人名義である財産の名義変更を行います。財産の種類ごとに手続内容、手続窓口、必要書類等を調べて早めに完了されることが望まれます。

5. 相続税の計算

相続の最後の仕事は、相続開始日(死亡日)から10ヶ月以内に行わなければならない相続税の申告及び納付の対応です。課税額が発生しない場合には申告の必要はありませんが、課税となるか否かは、計算してみないと明らかになりません。また、後日税務署から相続内容の問い合わせに回答できるようにするためにも十分な準備をしておく必要があります。以下に相続税計算の概略を示しておきます。

(1) 課税価格の計算

- ① 各相続人の課税価格計算



① 課税価格の合計額

各人の課税価格の合計（相続人分の総計）

相続開始前3年以内の贈与財産加算とは

相続又は遺贈により財産を取得した者が相続開始前3年以内に被相続人から贈与により財産を取得した場合、その財産価額を相続税の課税価格に加算して相続税を計算しなければなりません。

① 相続財産に加算すべき対象者

相続又は遺贈により財産を取得した者で、かつ、相続の開始前3年以内に被相続人から贈与により財産を取得した者が対象者となります。従って、相続人だけではなく受遺者も該当することになります。従って、相続時に相続財産を取得しなければ、例え相続人であっても加算の対象になりません（この場合には、贈与税の申告対象となります）。

② 相続開始前3年以内

相続開始前3年以内とは、相続開始の日から遡って3年目の応当日をいい、その日以後の贈与を加算することになります。例えば、相続開始日がX年11月4日の場合には、贈与加算期間はX-3年11月4日～X-1年12月31日の期間となります。従って、X-3年11月5日以前の贈与分は加算対象にはなりません。又、X年1月1日以後（相続開始の同年中）の贈与分は贈与税の対象ではなく相続財産の計算に含まれるものとなります。

相続開始前3年以内に贈与があり、贈与税の申告がある場合には、その納付した贈与税額は相続税額からの控除対象となります。なお、贈与税の申告がある場合で、同一年中に相続開始前3年以内の贈与と3年を超える贈与がある場合には、贈与税額を按分計算して相続税額から控除することになります。

なお、過去に贈与において基礎控除を超える贈与税の申告が行われていない場合には、贈与があった年分の贈与税の申告と納税を行うこととなりますが、6年を超える年分の贈与は時効となります。

贈与税の配偶者控除（居住用財産）とは

① 相続開始前3年以内の贈与（限度内）

配偶者控除（限度額2千万円）を受けた場合には、相続財産に加算対象になりません。

② 相続開始前3年以内の贈与（限度超過）

配偶者控除の限度額2千万円を超えていた場合には、超えた金額は相続財産の加算対象になります。例え、配偶者控除（2,000万円）及び暦年課税の基礎控除額（110万円）を適用して贈与税の納税額がゼロであっても加算の対象です。

③ 相続開始年度中の配偶者控除

相続財産の加算対象ではなく、贈与税の申告対象となります。

相続時精算課税制度の適用による贈与とは

① 相続時精算課税制度の適用による贈与税の申告がある場合には、相続財産の加算対象になります。

② 相続時精算課税制度の適用を受けた年分以降の贈与は、贈与税の申告の有無に係わらず全て相続財産の加算対象です。なお、特別控除枠を超えた贈与があり、その贈与税の申告が行われていない場合には、期限後申告を提出し納税します。

③ 相続税額によっては、相続税の申告を行うことで当該贈与税の全部又は一部を還付請求できます。なお、相続税の還付申告書は、特定贈与者の相続開始の翌日から起算して5年以内まで提出することが可能です。

④ 受贈者（相続時精算課税適用者）が「相続時精算課税選択届出書」を提出する前に死亡した場合には、その受贈者の相続人は、その相続の開始日から10ヶ月以内に「相続時精算課税選択届出書」及び「相続時精算課税選択届出書付表」を受贈者の管轄税務署に共同で提出します。付表に連署して提出することで相続時精算課税の権利義務を承継することになります。

④ 受贈者が特定贈与者より先に死亡した場合には、その受贈者の相続人は、本来この受贈者が有していた相続時精算課税の規定に関する権利義務を承継します。その後特定贈与者に相続開始があった場合に、この受贈者の相続人は、特定贈与者の相続財産に相続時精算課税適用財産を加算しなければなりません。

贈与税の申告内容の開示請求とは

① 他の共同相続人の贈与税の申告状況を確認

他の共同相続人が被相続人から相続開始前3年以内の贈与、或いは相続時精算課税に係る贈与の有無が判明しない場合、被相続人の住所地の税務署長宛に開示請求ができます。

② 開示請求手続

開示請求は、「相続税法第49条第1項の規定に基づく開示請求書」の様式で行います。

請求者等	請求内容等
開示請求者	相続又は遺贈により財産を取得した者
開示対象者	共同相続人

目的	相続税の期限内申告書、期限後申告書、修正申告書、更正の請求に必要となる時に限る
請求内容	相続開始前3年以内に取得した財産の課税価格の合計額 相続時精算課税の適用を受けた財産の価額の課税価格の合計額
請求先	被相続人の住所地の税務署長
請求日	被相続人の相続開始日の属する年の3月16日以後

(2) 相続税の総額の計算

① 課税遺産総額

$$\text{課税価格の合計額} - \text{基礎控除額} = \text{課税遺産総額}$$

↓

基礎控除額： 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の人数（平成27年1月1日以後の相続等からの適用）

法定相続人に含まれる養子の数は制限されています。最大2名（実子がいる場合には1名）まで養子として認められていますが、一定の場合（特別養子縁組により養子、配偶者の実子を養子、実子もしくは養子の死亡により代襲相続等）には、養子の人数制限はありません。

② 課税遺産総額に対する各法定相続人に応じた分割額

この分割額は、実際に財産を取得したかに関わりなく、法定相続人が法定相続分で分割したものと仮定したものです。

③ 各法定相続人の相続税の総額の基となる税額計算

各法定相続人に分割した課税遺産総額に対して、下記の税率を適用して税額を算出します。

相続税の速算表 $(A \times B - C = \text{税額})$

(A)	(B)	(C)
法定相続分に応ずる各人の取得金額	税率	控除額
1000万円以下	10%	0万円
1000万円超～3000万円以下	15%	50万円
3000万円超～5000万円以下	20%	200万円
5000万円超～1億円以下	30%	700万円
1億円超～2億円以下	40%	1,700万円
2億円超～3億円以下	45%	2,700万円
3億円超～6億円以下	50%	4,200万円
6億円超～	55%	7,200万円

課税遺産総額 × 各法定相続人の法定相続分 × 税率 - 控除額 = 各法定相続人分の税額

④ 相続税の総額

各法定相続人分の税額の総額

(3) 各人の納付税額の計算

① 相続税総額を各相続人の相続税額に分割（按分）

$$\text{相続税の総額} \times \frac{\text{各人の課税価格}}{\text{各人の課税価格の合計額}} = \text{各人の相続税額}$$

② 各人の納付税額

$$\text{各人の相続税額} + \text{相続税額の 2 割加算} - \text{税額控除} = \text{各人の納付税額}$$

a. 相続税額の 2 割加算される相続人

2 割加算される相続人は、配偶者及び 1 親等の血族（父母又は子とその代襲相続人及び養子も含む。但し、被相続人の養子の孫は除外）以外となっています。従って、被相続人の孫や兄弟姉妹は 2 割加算の対象者です。

2 割加算の対象者	孫養子（代襲相続に該当の場合を除く） 兄弟姉妹（代襲相続人を含む） 法定相続人以外の受贈者等
2 割加算の非対象者	配偶者 一親等の血族 代襲相続人である直系卑属（孫養子を含む）

b. 税額控除

各人の税額から次の該当する税額の控除があります。

・ 贈与税額控除

相続開始前 3 年以内に被相続人から贈与を受けたものは、相続財産に加算されていますので、この部分の贈与税相当額は、控除の対象となります。

・ 配偶者の税額軽減

配偶者は被相続人の財産形成に大いに寄与していること、及び将来の生活保障面を考慮して相続税の大幅に軽減を特例として認めています。

$$\text{軽減額} = \frac{\text{i と ii のうち少ない金額}}{\text{課税価格の合計額}} \times \text{相続税の総額}$$

i 課税価格の合計額×配偶者の法定相続分（1.6 億円未満は 1.6 億円）

ii 配偶者の課税価格

上記の算式を分かり易くすると、配偶者が取得した遺産額のうち次のいずれか大きい方までは相続税がかからないことになっています。

① 総課税価格の金額に対する配偶者の法定相続割合相当額(総課税価格の金額の 50%～100%)

② 1億6千万円

総課税価格の金額が5億円でしたら、相続人が配偶者と子であった場合には、その50%の2.5億円まで、なお、相続人が配偶者のみであった場合には、その全額(100%)の5億円は配偶者には税額の軽減が図られることとなります。

ただし、遺産分割が済んでいない場合には、この特例の適用はありません。なお、相続税の申告期限から3年以内に遺産分割が完了すれば、この税額軽減の特例が受けられます。この配偶者に対する税額軽減措置は、非課税ではなく二次相続までの課税の繰延の性格を有しています。配偶者の固有財産を調査して、二次相続を想定した遺産分割を行うことが肝要です。

・未成年者控除

20歳未満等の適用要件があります。

$$\text{控除額} = (20 \text{ 歳} - \text{相続開始時の年齢}) \times 10 \text{ 万円}$$

・障害者控除

年齢85歳未満等の適用要件があります。

$$\text{控除額} = (85 \text{ 歳} - \text{相続開始時の年齢}) \times 10 \text{ 万円 (特別障害者は 20 万円)}$$

・相次相続控除

前の相続(1次)から10年以内に今回の相続(2次)が起こった場合、税額から一定額が控除されます。

・外国税額控除

国外にある財産にその所在する国で課税されていた場合、一定額が控除されます。

これまでの税額控除後でマイナスになったときはゼロとし、さらに相続時精算課税に係る贈与財産の価額が存在していた場合には、その課税分の贈与税額を控除します。この控除後の金額が納税額となり、マイナスの場合には還付対象となります。

6. 相続税の申告

(1) 申告書の提出義務者

相続人で課税遺産総額(課税価格の合計額－基礎控除額)があり、かつ納税相続税額が算出されている者は、申告書を提出しなければなりません。尚、配偶者に対する税額軽減

の適用は申告要件としていることから、納税額がゼロの場合でも申告書を提出する必要があります。

(2) 申告書の提出期限

申告書は相続開始日から 10 ヶ月以内に被相続人の所轄税務署に提出しなければなりません。申告書の提出義務者が 2 人以上いる場合には、共同して 1 通の申告書に相続人全員が署名・捺印し、各自の納税額を記載すればよいことになっています。提出時には申告書以外に、各種の添付書類（財産関係書類及び債務に関するもの、並びに身分関係書類）も一緒に提出する必要があります。

(3) 遺産分割が未完了の場合（未分割遺産の申告）

申告期限の延長が認められませんので、遺産分割協議が成立していない場合には、民法での法定相続分に従って仮定計算を行い、申告することになります。このような場合には、小規模宅地等の特例、配偶者の税額軽減の特例等の適用は認められません。尚、この申告後に遺産分割が確定し、申告との差額が発生した場合には、修正申告（増税のケース）、又は更正の請求（還付のケース）を行うことになります。

① 未分割の場合の適用出来ない特例

- (イ) 小規模宅地等の課税価格の計算特例(措法 69 の 4④)
- (ロ) 配偶者の相続税額の軽減(相法 19 の 2②)
- (ハ) 特定計画山林の課税価格の計算特例(措法 69 の 5③)
- (ニ) 農地等の相続税の納税猶予(措法 70 の 6④)
- (ホ) 非上場株式等の相続税の納税猶予(措法 70 の 7 の 2⑦)
- (ヘ) 山林の相続税の納税猶予(措法 70 の 6 の 4⑥)

上記のうち、(イ)、(ロ)、(ハ)については、申告期限から 3 年(相続開始から 3 年 10 ヶ月)を経過するまでに遺産分割が決まった場合には、これらの特例を適用して税額計算をやり直すことができます。その場合には、当初の未分割申告時に「申告期限後 3 年以内の分割見込書」を提出しておきます。又、「相続財産の譲渡した場合の譲渡所得の特例」(措法 39①)の制度も、申告期限から 3 年(相続開始から 3 年 10 ヶ月)以内にその財産を譲渡する場合に適用を受けることができます。

未分割遺産に係る果実の帰属(貸家の賃料等のケース)に関して、遺産から生じる賃料等は相続人の共有として、相続人の法定相続分の割合にて不動産所得を算出し、各自が毎年の所得税の確定申告を行ない税額を納付するのが原則です。その後に遺産分割が確定したら、相続開始時に遡及されることなく確定相続人が不動産所得を申告していくことになります。これは最高裁での判示でもありますが、状況によっては他の取扱いを実務上も有り得るとも言われています。

② 物納が不可

分割が確定していない状態にある相続財産の物納は原則として許可されません。

(4) 申告期限から3年(相続開始から3年10ヶ月)を経過しても未分割の場合
相続についての訴えや和解の申立てがされたこと等により分割されない場合には、申告期限から3年(相続開始から3年10ヶ月)を経過した日から2ヶ月以内に税務署長に申請書「遺産が未分割であることについてやむを得ない事由がある旨の承認申請書」を提出することにより、これらの事由が完結した日の翌日から4ヶ月以内に分割されれば、上記①の(イ)、(ロ)、(ハ)の特例の適用を受けることができます。

7. 相続税の納付

納税は、申告期限と同様に相続開始から10ヶ月以内となっています。一定の要件を満たす場合には、原則として5年以内に延納することも認められていますが、延納期間中は担保の提供、及び利子税がかかります(相続財産のなかで不動産が占める割合が大きい場合等、例えば75%以上では最高20年まで)。納付は現金で行うことになっていますが、納税額が多額で特別な理由がある場合には、有価証券や不動産等の物で収める物納という特例措置があります。

納付方法は、

- (1) 現金納付
- (2) 延納(担保提供が必要ですが、延納税額が100万円以下(平成27年3月31日以前の延納申請では50万円未満)で、かつ、延納期間が3年以下である場合には、担保は不要)
- (3) 物納
- (4) 納税猶予(下記の納税猶予制度を参照)

相続税の連帯納付義務

相続により財産を取得した者は、その相続に係る相続税について、その相続により受けた利益の価額に相当する金額を限度として、互いに連帯納付の義務を負うこととされています(相続人には、相続税の連帯納付義務が課せられています)。以下の場合には、その連帯納付義務は解除されます。

- (1) 申告期限等から5年を経過した場合
- (2) 担保を提供して延納又は納税猶予の適用を受けた場合

相続税の納税猶予制度

(1) 農地等の相続税の納税猶予制度

農業相続人は、相続税の期限内申告書に特例の適用を受ける旨を記載し、担保を提供することにより、特例農地等の農業投資価格を超える価額に対する相続税について納税猶予を受けることができます。納税が猶予される期間は20年で、この間農業を継続していれば、納税の免除になります。

農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直し

特例適用農地等の収用等の為に譲渡した場合の利子税の特例について、平成26年4月1日から

平成 33 年 3 月 31 日までの間に収用等の為に譲渡した場合には、利子税の全額(改正前は 2 分の 1)を免除される等の見直しがありました。

(2) 非上場株式等に係る相続税の納税猶予制度

経営承継相続人等が、相続又は遺贈により認定承継会社を運営していた被相続人から当該認定承継会社の議決権株式等を取得し、その会社を運営していく場合には、その経営承継相続人等が納付すべき相続税額のうち、その議決権株式等(発行済株式総数の 2/3 までを限度)に係る課税価格の 80%に対する相続税額については、その経営承継相続人等の死亡等の日までその納税の猶予を受けることができます(措置法 70 の 7 の 2)。

非上場株式等の事業承継税制に係る措置法の構成は以下のようになっています。

- ① 贈与税の納税猶予及び免除(措置法 70 の 7)
- ② 相続税の納税猶予及び免除(措置法 70 の 7 の 2)
- ③ 贈与税の納税猶予及び免除から相続税の納税猶予及び免除へ移行((措置法 70 の 7 の 3 及び 4)

非上場株式等に係る贈与税の納税猶予制度

後継者である経営承継受贈者が、認定対象会社の代表権を有していた先代経営者から贈与により、認定対象会社の非上場株式等を取得した場合において、同制度の適用要件を満たすときには、その非上場株式等のうち特例受贈非上場株式等に係る納税猶予分の贈与税額について、贈与税の申告書の申告期限までに一定の担保を提供した場合に限り納税が猶予され、先代経営者が死亡した場合には納税猶予が免除される。その為に、以下の各要件の全てを満たす必要があります。

対象適用要件項目	適用要件
認定対象会社	① 中小企業基本法の中小企業であること(特例有限会社、持分会社も対象) ② 非上場会社であること ③ 資産管理会社に該当しないこと、等 経済産業大臣から適用要件に該当することの認定を受ける(事前確認は不要)
先代経営者	① 過去に、会社の代表者であったこと(代表者の時期があったこと) ② 過去に、先代経営者と同族関係者で発行済議決権株式総数の 50%超を保有し、かつ、同族内で筆頭株主であったこと、等 注: 先代経営者が贈与時に代表者を退任すれば、役員として報酬を受領していても OK
後継者	① 会社の代表者であること ② 後継者と同族関係者で発行済議決権株式総数の 50%超を保有し、かつ、同族内で筆頭株主であること ③ 20 歳以上の者であり、役員就任から 3 年以上を経過していること、等

	注: 後継者は親族以外でも OK
事業継続	① 経営贈与承継期間として 5 年間の事業継続として * 後継者は代表者であること * 株式等の保有継続 * 雇用確保要件として、5 年間平均で 8 割以上、等

贈与税の納税猶予適用を受ける為の基本的な手続（経済産業大臣・税務署長への報告）

- ① 経産局への認定申請(申請期限 1 月 15 日)
- ② 贈与税申告書に認定書添付して税務署に申告(申告期限 3 月 15 日)
- ③ 5 年間の経営贈与承認期間
 - (イ) 初回の報告基準日は翌年 3 月 15 日の申告期限となり、それから 3 月以内(6 月 15 日)までに経産局に所定の報告、並びにそれから 5 月以内(8 月 15 日)までにその報告に係る確認書添付して税務署に報告。以後、4 年間も同様な継続報告(事業継続要件のチェック)を行う。
 - (ロ) 5 年目の税務署への提出期限 8 月 15 日以後は、3 年に 1 回税務署のみに報告を行う。5 年経過後は、対象株式を継続保有していれば納税猶予が継続されます。

贈与税の納税猶予となる非上場株式等の一括贈与(原則: 全部)の株数

区分	特例対象贈与	特例受贈非上場株式等
$A + B \geq C \times 2/3$ の場合	$C \times 2/3 - B$ の株数以上の贈与	$C \times 2/3 - B$
$A + B < C \times 2/3$ の場合	A の全部の贈与	A

A は先代経営者の保有株数、 B は後継者の保有株数、 C は認定対象会社の発行済株式総数
 贈与株数は、上記の特例受贈非上場株式等に示す株式数未満では納税猶予が適用されません。

- ① 贈与税の納税猶予及び免除(措置法 70 の 7)
 先代経営者から後継者への非上場株式等の一括贈与(原則: 全部)によるその議決権株式等(発行済株式総数の 2/3 までを限度)に係る課税価格に対する贈与税全額の納税を猶予され、先代経営者の死亡等により免除される。
- ② 非上場株式等の贈与者が死亡した場合の相続税の課税特例((措置法 70 の 7 の 3)
 先代経営者の死亡により後継者が贈与により取得した非上場株式等のは相続により取得(贈与時の価額)したものと見做される。
- ③ 非上場株式等の贈与者が死亡した場合の相続税の納税猶予及び免除(措置法 70 の 7 の 4)
 後継者は非上場株式等に係る相続税額のうち、その議決権株式等(発行済株式総数の 2/3 までを限度)に係る課税価格の 80% に対する相続税額の納税を猶予され、その後継者の死亡等により免除される。

非上場株式等に係る相続税の納税猶予制度

後継者である経営承継相続人等が、認定対象会社の代表権を有していた先代経営者から相続又は遺贈により、認定対象会社の非上場株式等を取得した場合において、同制度の適用要件を満たすときには、その非上場株式等のうち特例受贈非上場株式等に係る納税猶予分の相続税額について、相続税の申告書の申告期限までに一定の担保を提供した場合に限り納税が猶予され、後継者が死亡した場合には納税猶予が免除される。その為に、贈与税とほぼ同様な 4 要件(認定対象会社、先代経営者、後継者、事業継続)全てを満たす必要があります。

相続税の納税猶予適用を受ける為の基本的な手続（経済産業大臣・税務署長への報告）

- ① 経産局への認定申請(申請期限は相続開始から 8 月以内)
 - ② 相続税申告書に認定書添付して税務署に申告(申告期限は相続開始から 10 月以内)
 - ③ 5 年間の経営贈与承認期間
- (イ) 初回の報告基準日は相続税申告期限から 1 年後の日となり、それから 3 月以内までに経産局に所定の報告、並びにそれから 5 月以内までにその報告に係る確認書添付して税務署に報告。以後、4 年間も同様な継続報告(事業継続要件のチェック)を行う。
- (ロ) 5 年目の税務署への提出期限以後は、3 年に 1 回税務署のみに報告を行う。5 年経過後は、対象株式を継続保有していれば納税猶予が継続されます。

相続税の納税猶予税額の計算

後継者が相続等により取得した非上場株式等に係る課税価格の 80%相当額について納税が猶予され、後継者の死亡等により免除される。計算は、次の①から②の金額を控除した残額が納税猶予税額となる。

- ① 後継者が非上場株式等をのみを相続したものとした場合の相続税額
- ② 後継者が非上場株式等の 20%のみを相続したものとした場合の相続税額

事業承継税制(非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度)の見直し

非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度に関して、多くの中小企業者が利用できるように要件の緩和、手続きの簡素化等が見直しが行なわれています。

- ① 雇用確保要件を緩和し、毎年 8 割以上から 5 年間平均で 8 割以上とする
 - ② 親族以外の後継者への相続・贈与でも適用対象とする
 - ③ 先代経営者は贈与時に代表者を退任すれば、贈与後に引続き役員でも適用対象となる
 - ④ 役員である贈与者が認定会社から給与の支給を受けた場合でも贈与税の納税猶予の取消事由に該当しない
 - ⑤ 相続・贈与前の経済産業大臣による事前確認制度の廃止
 - ⑥ 相続税申告書や継続届出書等への添付書類の簡素化、等
- 非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税猶予制度の見直し

①. 経営贈与承継期間経過後(贈与税の申告期限の翌日以後5年経過後)に、経営承継受贈者(2代目)が次の後継者(3代目)へ特例受贈非上場株式等を贈与した場合、その後継者が贈与税の納税猶予制度の適用を受けるときは、その適用を受ける特例受贈非上場株式等に係る猶予税額を免除する。

② 経営贈与承継期間内(贈与税の申告期限の翌日以後5年以内)に、経営承継受贈者(2代目)が後継者(3代目)へ特例受贈非上場株式等を贈与した場合(身体障害等のやむを得ない理由により当該経営承継受贈者が認定贈与承継会社の代表者でなくなった場合に限る)、その後継者が贈与税の納税猶予制度の適用を受けるときは、その適用を受ける特例受贈非上場株式等に係る猶予税額を免除する(相続税の納税猶予制度についても同様)。

(3) 山林の相続税の納税猶予制度

森林法による森林経営計画に基づく施業の集約化及び路網の整備を行う山林について、その評価額の80%に対応する相続税額については、その納税の猶予を受けることができます。

(4) 医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度

① 相続税

個人(相続人)が持分の定めのある医療法人の持分を相続又は遺贈により取得した場合において、その医療法人が相続税の申告期限において認定医療法人であるときは、担保の提供を条件に、当該相続人が納付すべき相続税額のうち、当該認定医療法人の持分に係る課税価額に対応する相続税額については、移行計画の期間満了までその納税を猶予し、移行期間内に当該相続人が持分の全てを放棄した場合には、猶予税額を免除する制度が創設されました。

② 贈与税

持分の定めのある医療法人の出資者が持分を放棄したことにより他の出資者の持分の価額が増加することについて、その増加額(経済的利益)に相当する額の贈与を受けたものとみなして当該他の出資者に贈与税が課される場合において、その医療法人が認定医療法人であるときには、担保の提供を条件に、当該他の出資者が納付すべき贈与税額のうち、当該経済的利益に係る課税価額に対応する贈与税額については、移行計画の期間満了までその納税を猶予し、移行期間内に当該他の出資者が持分の全てを放棄した場合には、猶予税額を免除する制度が創設されました。

8. 相続財産の評価

相続税額を計算するには、財産の評価金額の算定が重要な手続になっています。一般的には、相続財産の価額は、相続開始日(死亡日)における時価で評価することになっておりますが、個々の財産についての具体的な評価方法は、原則として、国税庁の財産評価基本通達に従うことになります。

8-1 宅地（自用地）の評価

宅地の評価方法には、次の2種類があり、路線価が定められていない場合には、倍率方式で評価しますが、いずれの方式で評価すべきかは、財産評価基準書で確認できます。

(1) 路線価方式

市街地にある宅地評価に使用される方式で、その土地に接する道路に付けられた価額（路線価）をベースに、その土地の面積（地積）を乗じて評価額を算出します。

$$\text{路線価} \times \text{宅地面積} (\times \text{各種画地調整・補正率}) = \text{評価額}$$

路線価は、路線価図を使い、路線価図とは、道路に金額（1,000円単位で記載されている金額が路線価となる）が付されている地図のことです。この路線価図には、路線価以外に次の情報が記されています。

① 借地権割合

アルファベットで借地権割合を示しており、借地や貸宅地の評価に使用します。

② 地区区分

路線価の金額を囲む図形で地区区分が表され、その地域の土地利用状況や形状等に応じた補正（増額・減額）を加え、評価額を算出します。この評価の補正を画地調整といいます。その調整項目には、奥行価格補正、側方路線影響加算、二方路線影響加算、間口狭小補正、奥行長大補正、かげ地補正、不整形地補正、無道路地補正、三角地補正等があります。

路線価は不特定多数の者の通行の用に供されている道路に設定されていますが、路線価が付されていない道路のみに接している宅地を評価する際に、税務署長に申し出て路線価を設定してもらうことができます。この路線価を特定路線価といいます。

上記で土地の評価を下げる画地調整項目がありますが、10%減額できるものに、墓地が隣接している、異常な騒音・日照障害・臭気等がありますので、土地周辺の状況を良く確認する必要があります。

(2) 倍率方式

路線価の定めがない市街地以外の場合には、その土地の固定資産税評価額に、一定の評価倍率を乗じて評価額を算出します。

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{倍率} = \text{評価額}$$

固定資産税評価額とは、市区町村の固定資産台帳に登録された価格のことです。

他に小規模宅地等の特例、広大地評価、等が関係してくることがあります。

小規模宅地等の特例とは

個人が相続又は遺贈により取得した宅地等(宅地・借地権)のうちに、相続人等の事業用又は居住用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件を満たすことで、その評価額については一定面積まで一定割合を減額（80%又は50%）して評価できるというものです。これを小規模宅

地等の特例と言いますが、その対象となる範囲は次のいずれにも該当する場合となっています。

- 被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業用又は居住用に供されていた宅地等であること
- 建物又は構築物の敷地用の宅地等であること(建物等が建っている宅地等でなければならない)
- 棚卸資産では無いこと(販売用の宅地等ではダメ)
- 特例の適用を受けることを各相続人が選択したものであること(一定の制限内でどの様に適用するかは相続人の選択となる)

宅地等の種類	上限面積	減額割合	適用要件
居住用：特定居住用	330 m ²	80%	①
事業用：特定事業用（貸付事業を除く）	400 m ²	80%	②
貸付事業用	200 m ²	50%	③
特定同族会社事業用	400 m ²	80%	④

① 特定居住用宅地等の要件

区 分	取得者（相続人）	要 件
(イ) 被相続人の居住用に供されていた宅地等	・ 配偶者	無し(無条件で適用)
	・ 同居親族	相続開始から相続税の申告期限まで、その家屋に居住し、かつ所有の継続
(ロ) 被相続人と生計を一にする親族の居住用に供されていた宅地等	・ 3 年借家住まいの別居親族（家無き子）	配偶者又は同居親族(法定相続人)がいなく相続開始前 3 年間に本人又は本人の配偶者の持ち家に住んだことがなく、かつ相続税の申告期限までその家屋を所有
	・ 配偶者	無し
	・ 生計を一にしていた親族	相続開始時から相続税の申告期限まで、その家屋を所有し、かつ相続開始前から申告期限まで所有の継続

● 一棟の二世帯住宅で構造上区分されているもので、被相続人及びその親族が各独立部分に居住していた場合に、その親族が取得した宅地等のうち、被相続人及びその親族が居住していた部分も特例の対象となります。即ち、区分所有登記された建物を除き、その親族が自身の居住部分にそのまま居住していれば、相続開始後に空家になった被相続人の居住部分を申告期限を待たずに、貸付等に供することが可能です。

- 老人ホームに入所したことにより被相続人が居住しなくなった宅地等でも、次の要件を満たせば居住の継続となります。

- (イ) 被相続人に介護が必要なため入所したものであること(相続直前に要介護認定又は要支援認定を受けていること、並びに当該認定を受けていなくとも「基本チェックリスト」に該当する第1号被保険者であることが必要)
- (ロ) 当該家屋が貸付等の用途に供されていないこと
- (ニ) 当該老人ホームは、その設置が都道府県知事への届出がされていること

②特定事業用宅地等の要件

区 分	要 件
(イ) 被相続人の事業用に供されていた宅地等	(1)事業承継要件：事業を相続税の申告期限までに承継し、かつその事業を継続 (2)保有継続要件：その家屋を相続税の申告期限まで保有
(ロ) 被相続人と生計を一にする親族の事業用に供されていた宅地等	(1)事業継続要件：相続開始前から相続税の申告期限までその事業を継続(対象者は生計を一にしていた親族) (2)保有継続要件：その家屋を相続開始から相続税の申告期限まで保有

- 被相続人又は生計一親族の事業用の家屋が有償の場合には、不動産貸付に係る貸付事業用宅地等に該当することになります。
- 申告期限までに転業又は廃業があった場合
 - ① 廃業又は他業種への転業は、特例要件を満たさない。
 - ② 一部事業を継続している限り、その部分は要件を満たす。

③貸付事業用宅地等の要件

区 分	要 件
(イ) 被相続人の貸付事業に供されていた宅地等	(1)事業承継要件 (2)保有継続要件
(ロ) 被相続人と生計を一にする親族の貸付事業用に供されていた宅地等	(1)事業継続要件(対象者は生計を一にしていた親族) (2)保有継続要件

注：貸付事業とは、不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場及び準事業（事業と称するに至らない不動産の貸付又はこれに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う事業）をいう。

- 賃貸建物に一部に空室があった場合には、その部分は原則として貸家建付地にはならないが一時的に賃貸されていないものと認められる場合には、当要件を満たすことになる。

④特定同族会社事業用宅地等の要件

区 分	要 件
特定同族会社の事業用に供されていた宅地等	(1)法人役員要件：相続税の申告期限において、その法人の役員 (2)保有継続要件：その家屋を相続開始から相続税の申告期限まで保有 (3)事業継続要件：その家屋を申告期限まで事業用に使用継続

注：特定同族会社とは、被相続人及びその親族等がその法人の 50%超を保有している法人。

- 同族会社への土地・建物の貸付が無償の場合には、事業用宅地等とはみなされない。

その他特例適用上のポイント：

- 当該宅地等を共同で相続された場合には、その適用の可否は相続人ごとに判定する。
- 一棟の建物に居住用と貸付用の部分がある場合には、それぞれの床面積で按分して用途ごとに要件を判定する。
- 被相続人等の居住用宅地等が 2 以上ある場合には、その被相続人等が主として居住用に供していた一つの宅地等に限られます。
- この特例を受けるためには、相続税の申告期限までにその宅地の分割が済んでいなければなりません。但し、遺産未分割の特例として、相続税の申告期限から 3 年以内に分割された場合には、更正の請求(分割ができることになった日の翌日から 4 ヶ月以内)を受けることができます。この特例を受ける場合には、期限内申告書の提出時に「申告期限後 3 年内の分割見込書」を提出しておく必要があります。更に、3 年以内に分割できないやむを得ない事情がある場合には、分割ができることとなった日から 4 ヶ月以内に更正の請求をおこなえば、この特例を受けることができます。この特例の為には、申告期限から 3 年を経過する日の翌日から 2 ヶ月前に所定の「承認申請書」を提出する必要があります。

● 限度面積

前述しましたように上限面積がありますので、その面積以内までが評価減額の対象となります。宅地等の種類が単独ではなく複数の場合には、一定の算式での制限を受けることになります。

A: 特定事業用宅地等又は特定同族会社事業用宅地等の単独; 400 m²まで

B: 特定居住用宅地等の単独; 330 m²まで

C: 貸付事業用宅地等の単独; 200 m²まで

特例の対象として選択する宅地等の全てが特定事業用等宅地等(400 m²)及び特定居住用宅地等(330 m²)である場合には(換言すれば、貸付事業用宅地等以外の場合には)、それぞれの適用対象面積まで適用可能となります(計 730 m²へ拡充)。

複数の場合で貸付事業用宅地等がある場合の限度面積の計算は以下のようになります。

$$A \times 200/400 + B \times 200/300 + C \leq 200 \text{ m}^2$$

広大地評価とは(財産評価基本通達 24-4)

その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為を行うとした場合に、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものであるが、大規模工業用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等(いわゆるマンション)の敷地用地に適しているもの(その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるもの)を除く、ものをいいます。以下は広大地の判定にあたっての留意事項です。

① 著しく地積が広大であるかの判定

各自治体が定める開発許可を要する面積基準以上(開発許可を要するか否かは、各自治体の開発指導課に確認)のものが挙げられ、原則として、以下に掲げる面積以上の宅地。

(イ) 市街化区域

(a) 三大都市圏 500 m²以上

(b) それ以外の地域 1,000 m²以上

(c) 非線引き都市計画地域 3,000 m²以上

(d) 用途地域が定められている非線引き都市計画地域: 市街化区域に準じた面積

開発許可を要する面積基準に満たない場合であっても、ミニ開発分譲が多い地域に存する土地について、広大地に該当する場合があります。

② 広大地に該当しない例

(イ) 有効開発完了地: 既に開発を了しているマンション・ビル等の敷地用地

(ロ) 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地(大規模店舗、ファミリーレストラン等)

(ハ) 原則として、容積率 300%以上の地域に所在する土地

容積率等について、役所の都市計画課で確認、特に前面道路の幅員を調べる必要があります。それは、前面道路の幅員によって基準容積率が変化(下がる)することがあるからです。

住居系: 幅員 X 4/10 (前面道路が幅員が 4m ならば、160%となる)

商業系: 幅員 X 6/10

(ニ) 公共公益的施設用地の負担が殆んど生じないと認められる土地

公共公益的施設用地とは、都市計画法第 14 条に規定する道路、公園等の公共施設の用に供される土地、及び都市計画法施行令第 27 条に掲げる教育施設、医療施設等の公益施設の用に供される土地をいい、その負担の必要性は経済的に最も合理的に戸建住宅用地の開発を行なった場合の、その開発区域内での道路等の開設の必要性により判断するとしています。その際、セットバックによる道路やゴミ集積所用地等は公共公益的施設用地には該当しないことになります。評価通達における広大地は、戸建分譲用地として開発され、道路等のつぶれ地が生ずる土地を前提としていますので、以下の状況の土地も広大地の適用はありません。

* 道路に面しており、間口が広く奥行きがそれ程ない土地

* 区画整理地、大規模開発分譲地等にみられる土地(道路が二方、三方、四方にある土地)

* 開発指導等により道路敷きとして一部土地を提供しなければならない状況の土地

* 路地状敷地による開発(路地状開発・旗竿開発)を行うことが合理的と考えられる土地

特に最近では、この広大地の適用にあたり路地状開発(**)か道路開設開発かの判断で課税庁との間で揉めるケース増えてきています。「路地状開発を行うことが合理的と認められる」かどうかは次の事項を総合的に勘案して判断するものとされています。

(a) 路地状部分を有する画地を設けることによって、評価対象地の存する地域における「標準的な宅地の地積」に分割できること

(b) その開発都市計画法、建築基準法、都道府県等の条例等の法令に反しないこと

(c) 容積率及び建ぺい率の計算上有利であること

(d) 評価対象地の存する地域において路地状開発による戸建住宅の分譲が一般的に行なわれていること

(**) 路地状開発とは、路地状部分を有する宅地を組合せ戸建住宅分譲地として開発することです。旗竿地・敷地延長・路地状敷地は同じ意味の言葉であり、間口が狭く通路のように長い路地状敷地部分(都市計画地域では、建物を建てる時に敷地が道路に2m以上接していなければなりません)で、その間口は2m以上必要となりますが、通常はその形状敷地は通路や駐車場等として使われています)の奥に建物のスペースとして有効宅地部分がある旗竿形状の土地のことを指します。

③ マンション敵地等の判定

マンション敵地等に該当するものは広大地にはなりません。この趣旨は、戸建住宅分譲地として開発した場合に、道路等のつぶれ地が生じる土地に広大地評価の適用があることを前提としていることから、マンション等の敷地のように細分化せず一体として有効利用できる場合には、地積過大による減価の補正を行う必要はないことからです。マンション敵地であるかどうかは、「その地域」の標準的使用の状況を参考にして判断することになりますが、戸建住宅とマンション等が混在する地域では判断が困難なケースがあります。その様なケースでは、専門家の意見も必要になるかもしれません。形式的基準として容積率300%以上の地域内にあり、開発面積基準以上の宅地は原則としてマンション適地に該当するものとされています。

原則として、地上3階以上のマンションが建っている敷地は即、広大地に該当しないと思われていますが、判定要素として、中高層と集合住宅等の2要件以外に、「最有効使用(経済的に最も合理的である使用)」であるというものも満たす必要があります。

広大地の評価方法:

① 広大地が路線価地域にある場合

路線価 X 広大地補正率 X 地積 = 広大地の評価額

広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1,000 \text{ m}^2$

広大地補正率は0.35を下限(広大地の地積は5,000 m²以下)とし、四捨五入等の端数処理は行ないません。

② 広大地が倍率地域にある場合

通常の評価計算方式ではなく、広大地を個別に評価することになり路線価方式に準じて評価しま

す。 先ずは、評価しようとする広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の価額(この価額は、付近の標準的な画地規模を有する宅地の価額との均衡を考慮して算定する必要があります)を求め、その価額を路線価方式における路線価とします。

以上から、広大地判定として少なくとも以下の4項目をクリアーする必要があるということになります。

広大地判定の項目	広大地の判定基準
大規模工事用地に該当するか	NO
中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているか	NO
その地域における標準的な住宅の地積に比して著しく地積が広大か	YES
開発行為を行うとした場合、道路や公園等の公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか	YES

その他として、見落としがちな評価減項目:

- ① セットバック済の場合は、土地が道路に含まれている部分がありますので、公図と住宅地図で確認しておく。
- ② 一見して道路に見えても建築基準法上の道路に該当しない道路がありますので、建築指導課で道路であるか否かを確認しておく。

8-2 貸宅地、借地、貸家建付地の評価

(1) 貸宅地 (地主)

自用地評価額 × (1 - 借地権割合)

(2) 借地 (借地人の借地権としての評価)

自用地評価額 × 借地権割合

(3) 貸家建付地 (自用地に建物付で貸している地主)

貸家の敷地は、貸家建付地として評価します。

自用地評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

8-3 家屋の評価

家屋の評価方法は、倍率方式で倍率は1.0倍の一定率となるため、評価額は、家屋の固定資産税評価額と同じになります。 この場合の「家屋」とは、不動産登記法の建物と同義ですので、登記簿に登記されるべき建物をいいます。

固定資産税評価額 = 評価額

固定資産税評価額は、家屋課税台帳もしくは家屋補充課税台帳に登録された基準年度の価格、又は比準する価格で固定資産税納税通知書及び納付書に記載されています。所在地の市区町村役場で確認できます。

評価時点は、相続等により取得した時の年分の固定資産税評価証明となります。

(1) 自用家屋

固定資産税評価額 × 1.0

なお、家屋と構造上一体となっている設備は、家屋の価額に含めて評価します。

(2) 新築直後の家屋

再建築価額 × 70%

(3) 建築中の家屋

課税時期までに投下された建築費用現価 × 70%

建築費用現価とは、課税時期までに投下した費用の額を課税時期の価額に引きなおした金額(現在価値額)の合計額となります。

(4) 庭園設備 (家屋とは区分する)

調達価額 × 70%

(5) 門・塀 (家屋とは区分する)

再建築価額 - 減価償却相当額

8-4 貸家の評価

貸家は、借家権の目的となっている家屋のことです。その貸家の賃借人の権利は、借地借家法において強固に保護されていますので、評価において一定の配慮がなされています。

自用家屋の評価から借家人の権利分だけ減額されることとなります。

固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合<30%> × 賃貸割合)

借家権割合は、国税局長の定める割合であり、現在は全国一律 30%となっています。

賃貸割合は、課税時期現在実際に賃貸されている部分の割合をいい、通常は床面積の割合となります。アパート等の場合、空状態が一時的ということあれば賃貸中として評価することができます。

8-5 農地の評価

所在する地域を 4 区分され、評価方法が定められています。

(1) 純農地： 倍率方式

専ら耕作を目的

(2) 中間農地： 倍率方式

市街地の近郊にある農地

(3) 市街地周辺農地： 市街地農地評価額の 80%

市街地に近接し、宅地等への転用可能地

(4) 市街地農地： 宅地比準方式又は倍率方式

農地法の転用許可済の農地等

宅地比準方式とは、宅地とみなした場合の評価額から、その土地を宅地造成するのに必要となる額（国税局が定める）を控除したものです。

農地等が生産緑地に指定されると制限されるところがありますが、通常の農地評価額の 65%相当額に減額となります。

8-6 山林の評価

山林は、農地同様に区分され評価されます。

- (1) 純山林： 倍率方式
- (2) 中間山林： 倍率方式
- (3) 市街地山林： 宅地比準方式、又は倍率方式

8-7 上場株式の評価

証券取引所に上場されている株式は、次の4つのうち、もっとも低い価額で評価します。

- (1) 課税時期の最終価格
 - (2) 課税時期の属する月の毎日の最終価格の平均値
 - (3) 課税時期の属する月の前月の毎日の最終価格の平均値
 - (4) 課税時期の属する月の前々月の毎日の最終価格の平均値
- ① 負担付贈与又は個人間の相対取引により所得された上場有価証券は、評税時期の最終価格での評価となります。
 - ② 複数の証券取引所に上場されている株式は、その取引所を選択可
 - ③ 最終価格が無い時、課税時期の前後日のうち、最も近い日の最終価格、又は前後の期間が同じであれば、その両日の平均値となります。

8-8 気配相場等のある株式の評価

次の内容に従って評価方法が決められています。

- (1) 日本証券業協会の登録銘柄、及び店頭管理銘柄
次の4つのうち最も低い価格で評価
- ① 課税時期の取引価格
 - ② 課税時期の属する月の取引価格の月平均値
 - ③ 課税時期の属する月の前月の取引価格の月平均値
 - ④ 課税時期の属する月の前々月の取引価格の月平均値
- (2) 公開途上にある株式
原則として公開価格で評価
 - (3) 登録銘柄に準ずるものとして国税局長の指定する株式
原則として、日刊新聞等より課税時期の取引価格と類似業種比準価格との平均額で評価

8-9 取引所の相場のない株式の評価（非上場株式の評価）

非上場株式の評価は大変複雑で、株主の態様（区分）と会社の規模・状態等の組合せの評価方式が財産評価基本通達に規定されています。その概要は下表のとおりです。

区分	取得株主の態様			評価方式	
同族株主のいる会社	同族株主	議決権割合 5%以上			原則的
		議決権割合 5%未満	中心的な同族株主がない場合		
			中心的な同族株主がいる場合	中心的な同族株主	
				役員である株主	
その他	特例的				
同族株主以外の株主					
同族株主のいない会社	議決権割合の合計が 15%以上のグループに属する株主	議決権割合 5%以上			原則的
		議決権割合 5%未満	中心的な株主がない場合		
			中心的な株主がいる場合	役員である株主	
				その他	
議決権割合の合計が 15%未満のグループに属する株主					
特例的					

(1) 同族株主とは

株主一人とその同族関係者の株式が 30%(50%以上のグループがあるときは、50%)以上である場合、そのグループに属する株主

(2) 中心的な同族株主とは

同族株主の一人とその配偶者、直系血族、兄弟姉妹および一親等の姻族が所有する株式の合計が 25%以上である場合の、その株主

(3) 中心的な株主とは

株主の一人とその同族関係者の株式が 15%以上であるグループのうち、いずれかに単独で 10%以上の株式を所有する株主がいる場合の、その株主

(4) 評価方式

一般の評価会社の場合には、同族株主等が取得したときには原則的評価方式により評価し、同族株主以外の株主等が取得したときには特例的評価方式により評価されます。

① 原則的評価方式(会社規模別による評価)

評価対象会社を従業員数、純資産価額、及び取引金額により大・中・小会社に区分し、

その区分に応じて評価します。

- ・ 大会社

原則として、類似業種比準方式により評価（純資産価額方式の選択も可であることから、いずれか低い方）。上場会社の類似業種の株価を基に、両会社の配当金額、利益金額、及び純資産価額の3要素で比準して評価する方法です。

- ・ 中会社

(イ) 類似業種比準価額 $\times L$ + 純資産価額(注1) $\times (1 - L)$

(ロ) 純資産価額 $\times L$ + 純資産価額(注1) $\times (1 - L)$

(ハ) (イ)と(ロ)のいずれか低い方

Lは、従業員数、純資産価額、及び取引金額の区分により、0.90、0.75、又は0.60のいずれかになります。

- ・ 小会社

(イ) 純資産価額

(ロ) 類似業種比準価額 $\times 0.5$ + 純資産価額(注1) $\times 0.5$

(ハ) (イ)と(ロ)のいずれか低い方

評価対象会社の所有する資産や負債を原則として、相続税評価額に引き直し、相続税評価額簿価との評価差額に対する法人税額等相当額を控除した金額により株式を評価します。

尚、評価対象会社において、原則的評価方式では実態に沿わない価額になるケースで、特定の評価会社に該当する場合には、それぞれの評価方式に従って評価することになります。そのケースとは、比準要素数1の会社、株式保有特定会社、土地保有特定会社、開業後3年未満の会社等、開業前又は休業中の会社、又は清算中の会社です。

「類似業種比準価額」とは、次の算式による金額となりますが、国税庁が公表する「類似業種平均情報(配当金額、利益金額、純資産価額、及び月並びに前年平均の株価)」より、株価については、課税対象となる月以前3ヶ月間の各株価と、前年平均株価のうち、最も低い株価を選択できることになっています。

$a \times (B \div b + C \div c \times 3 + D \div d) \div 5 \times E \times 1$ 株当たりの資本金の額 $\div 50$ 円

a: 類似業種の株価

B: 評価会社の1株(50円)当たりの年配当金額: 直前期末以前2年間の年平均配当金額(将来每期継続することが予想できない特別配当金等を除く)を直前期末における発行済株式数(1株当たりの資本金等の額が50円以外の場合には、直前期末における資本金等の額を50円で除して計算した株数に調整する)で除した金額

b: 類似業種の1株(50円)当たりの年配当金額

C: 評価会社の1株(50円)当たりの年利益金額: 直前期末以前1年間、又は2年間における法人税の課税所得金額(非経常的な固定資産売却益等の利益金額を除く)の年平均所得金額を直前期末における発行済株式数で除した金額

c: 類似業種の1株(50円)当たりの年利益金額

D: 評価会社の1株(50円)当たりの純資産価額: 直前期末における別表五(一)「利益積立金金額及び資本金等の額の計算に関する明細書」上の各金額の合計額を同期末における発行済株式数で除した金額

d: 類似業種の1株(50円)当たりの純資産価額

E: 大会社の場合には0.7、中会社の場合には0.6、小会社の場合には0.5

「純資産価額」とは、次の算式による金額となります。

$$A - (A - B) \times 40\% \div C$$

A: 課税時期の相続税評価額による総資産額 - 課税時期における負債合計額

B: 課税時期の資産の帳簿価額の合計額 - 課税時期の負債の帳簿価額の合計額

40%: 平成26年4月1日以後の評価から適用の法人税率(以前は42%)

C: 課税時期の発行済株式数

なお、注1の1株当たりの「純資産価額」については、株式の取得者とその同族関係者の有する議決権の合計数が評価会社の議決権総数の50%以下である場合には、当該純資産価額に100分の80を乗じた金額となります。

② 特例的評価方式

配当還元方式により評価。

評価対象会社の年平均配当金額(2円50銭未満は2円50銭)を一定の利率(10%)で還元して、株式の価額を評価します。次の算式による金額となります。

$$1株(50円)当たりの年配当金額 \div 10\% \times 1株当たりの資本金の額 \div 50円$$

可能であればこの配当還元方式の方が評価額が低くなる為とその様になる持分対策をされていることもあるでしょう。例えば、30%以上を保有するグループがいなければ同族株主がない会社となり、かつ、議決権割合の合計が15%未満のグループに属する株主となれば配当還元方式を採用することができます。従業員持株会等に持株を保有させることも少なくありませんが、同族関係者の範囲の定義には注意が必要です。

特定評価会社の株式の場合: それぞれの評価方式に従って評価することになります。

(イ) 比準要素数1の会社

評価会社の比準要素の3つのうち2つの要素が0で、かつ、直前々期末を基に計算した場合でも3つのうち2つの要素が0である会社。

同族株主等が取得した場合には、純資産価額と類似業種比準価額に0.25を乗じた金額と純資産価額に0.75を乗じた金額とのいずれか低い方を評価額とします。

同族株主以外の株主等が取得した場合には、配当還元方式により評価した価額と同族株主等が取得した場合の評価方法により計算した価額のいずれか低い方を評価額とします。

(ロ) 株式保有特定会社

課税時期において純資産価額のうち株価等の価額の占める割合が大会社、及び中・小会社の場合

にも 50%以上である会社。

同族株主等が取得した場合には、純資産価額と簡便的な方法により評価した金額とのいずれか低い方を評価額とします。

同族株主以外の株主等が取得した場合には、配当還元方式により評価した価額と同族株主等が取得した場合の評価方法により計算した価額のいずれか低い方を評価額とします。

(ハ) 土地保有特定会社

課税時期において純資産価額のうち土地等の価額の占める割合が、大会社の場合には70%以上、中会社の場合には90%以上、小会社の中で純資産金額が一定以上の場合には70%以上、それ以外の場合には90%以上である会社。

同族株主等が取得した場合には、純資産価額で評価し、同族株主以外の株主等が取得した場合には、配当還元方式により評価した価額と純資産価額とのいずれか低い方を評価額とします。

(ニ) 開業後3年未満の会社及び比準要素数0の会社

評価方法は、土地保有特定会社の評価方法と同じです。

(ホ) 開業前又は休業中の会社

純資産価額で評価します。

(ヘ) 清算中の会社

清算結果を受け課税時期から分配を受けることが見込まれる日までの期間に応じ複利現価の額により評価します。

所得税法上の取扱い

上記の財産評価基本通達の規定は、相続又は贈与時の評価として用いられますが、課税上弊害がない限り、取引相場のない株式の売買時の価額を決定する上で準用できます(調整項目は有り)。以下のような事項を考慮して株価を算定するケースが多いようです。

- ① 譲渡者が同族株主に該当する場合は、基本的に原則的評価となり、該当しない場合は特例的評価となります。
- ② 譲渡者が発行人の中心的同族会社である場合は、発行会社は小会社としての評価となり、純資産価額方式の価額か類似業種比準価額方式の価額の50%と純資産価額方式の価額の50%の合計額との選択
- ③ 純資産価額の計算では、相続税評価額と帳簿価額との評価差額に対する法人税額等の控除はおこなわない。

法人税法上の取扱い

法人税法上も財産評価基本通達の規定は、課税上弊害がない限り、取引相場のない株式の売買時の価額を決定する上で準用できます(調整項目は有り)。以下のような事項を考慮して株価を算定するケースが多いようです。

- ① 譲渡者が発行人の中心的同族会社である場合は、発行会社は小会社としての評価となり、

純資産価額方式の価額か類似業種比準価額方式の価額の 50%と純資産価額方式の価額の 50%の合計額との選択

② 純資産価額の計算では、相続税評価額と帳簿価額との評価差額に対する法人税額等の控除はおこなわない。

売買時の低額譲渡における課税

(イ) 個人間の場合

「著しく低い価額」で譲渡があった場合、その価額と「時価」との差額が贈与とみなされ贈与税の対象となります。非上場株式の売買に関する過去の裁決、判例からは明確なものはありませんが、相続税評価額以下であれば「著しく低い価額」になるようです。通常取引価額の算定は非常に困難であり、結果として財産評価基本通達を準用する方法の適合性を認めその価額を時価と判断することが多く見受けられます。

譲受人が同族株主であれば原則的評価方式となり、同族株主以外であれば特例的評価方式(配当還元方式)となります。

(ロ) 個人法人間の場合

- 譲渡人：個人、譲受人：法人

譲渡人：時価の 2 分の 1 未満による譲渡の場合は、時価まで引上げて譲渡所得課税

譲受人：時価より低い価額での譲受けた場合は、その差額を受贈益課税

- 譲渡人：法人、譲受人：個人

譲渡人：譲受人との関係から、寄付金、賞与等

譲受人：譲渡人との関係から、一時所得、給与等

8-10 金融資産の評価

金融資産は、預貯金、現金、公社債等であり、相続時点で評価されます。

主な評価方法：

現金	所有残高	
定期預金など	預入残高 + (既経過利息の額 - 源泉所得税額)	
貸付信託の受益証券	預入残高 + (既経過利息の額 - 源泉所得税額)	
証券投資信託の受益証券	(1) MMF 等の日々の決算型 基準価額 + 再投資されていない分配金 (源泉所得税相当額の減額) - 信託財産留保額・解約手数料 (2) その他 基準価額 - 解約請求した場合の源泉所得税額 - 信託財産留保額・解約手数料	
利付公社債	上場銘柄	最終価格 + (既経過利息の額 - 源泉所得税額)
	基準気配銘柄	基準気配 + (既経過利息の額 - 源泉所得税額)

	上記以外	発行価額＋（既経過利息の額－源泉所得税額）
割引公社債	上場銘柄	最終価格
	基準気配銘柄	基準気配
	上記以外	発行価額＋既経過償還差益の額

8-11 その他の主な財産

種 類	評 価 方 法	
家財、自動車などの一般動産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調達価額がわかるもの： 調達価額 ・ 調達価額が不明なもの： 新品小売価格－償却費相当額 	
書画・骨董品	売買実例価格、専門家の意見	
死亡退職金	<p>相続開始後 3 年以内に支給が確定した退職金額（非課税：500 万円×法定相続人の数）</p> <p>なお、3 年経過後に支給確定した退職金額は、受給者の一時所得となる。</p>	
弔慰金	<p>(1) 業務上の死亡： 普通給与の 3 年分以内は非課税</p> <p>(2) 業務外での死亡： 普通給与の半年分以内は非課税</p> <p>上記の非課税を超える金額は、死亡退職金となる。</p>	
ゴルフ会員権	取引価格×70%（取引相場のあるもの）	
貸付金債権	<p>元本＋既経過利息（回収不可能な金額又は著しく回収が困難であると見込まれる金額は、元本から控除）</p> <p>相続開始前に、同族会社に対する債権を回収困難な理由から債権放棄(債務免除)をすることが認められる判例が出ている。</p>	
電話加入権	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引相場のあるもの： 通常取引価額 ・ 上記以外： 国税局が定める標準価額 	
生命保険契約に関する権利	解約返戻金の額(詳細は、下記参照)	
賃貸不動産に係る未収賃貸料・前受賃貸料	未収賃貸料は課税財産となり、前受賃貸料は課税財産から除外となる。	
未収の公的年金	未支給分は課税財産とはならないで、実支給を受けた人の一時所得となる。	
定期金（年金等）に関する権利	給付事由が発生しているもの	<ul style="list-style-type: none"> ① 解約返戻金相当額 ② 定期金に代えて一時金の給付を受けられる場合は、一時金相当額 ③ 1 年間に受けるべき金額×予定利率等の複利

		年金現価率（残存期間に応ずるもの） ①～③の金額のうち、いずれか多い金額
	給付事由が発生していないもの	解約返戻金相当額

生命保険金と生命保険契約に関する権利に対する財産評価

	生命保険金	生命保険契約に関する権利	
保険契約者	被相続人	被相続人	被相続人以外の人
保険料負担者	被相続人	被相続人	被相続人
被保険者	被相続人	被相続人以外の人	被相続人以外の人
保険受取人	相続人その他の人		
課税対象者	保険金の受取人	権利の承継者	保険契約者
課税財産の評価	受取保険金額 (受取人が相続人の場合には、法定相続人1人当たり5百万円の非課税控除)	相続開始時の解約返戻金相当額 (但し、掛捨ての保険のものは課税財産にはなりません。なお、貸家等を共済目的とする建物更生共済契約のなかで、解約返戻金のある損害保険契約も課税財産になります。)	

以下に動産(不動産となる土地及びその定着物である建物、立木等)は除く)に対する財産評価の概要を記述します。

1. 動産の区分(5区分)

(1) 一般動産

原則として、売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価

(2) 棚卸商品等

種類及び品質等が概ね同一のものごとに評価

(3) 牛馬等

販売目的のものは棚卸資産の評価に準じて、それ以外のものは売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価

(4) 書画骨董品

販売業者が有するものは棚卸資産の評価に準じて、それ以外のものは売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価

(5) 船舶

原則として、売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価

2. 一般動産の区分

上記(1)の一般動産の中で、冷暖房装置、昇降装置、電気設備、給排水設備、消化設備、浴槽設

備等の建物附属設備については別途評価方法が定められていますので、これら以外の動産を以下、狭義の一般動産について評価を記述します。

3. 一般動産の評価

(1) 評価単位

一般動産は原則として、1個又は1組ごとに評価します。1組とは、複数の個体ですが、その個体が組合わされた状態で利用価値が最も高まるものをいいます。

(2) 評価価額

原則として、売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価します。家庭用動産、農耕用動産、旅館用動産等については1個又は1組の価額が5万円以下のものについては、一括して一世帯、一農家、一旅館等ごとに評価します。

仮に、売買実例価額、精通者意見価格等が不明な場合には、その動産の新品の課税時期における小売価額から、その課税期間までの期間(その期間が1年未満は1年とする)の減価償却額(法定耐用年数を基に定率法で計算)を控除した金額とします。

① 車両・オートバイ等の評価

中古車業者に確認、又はインターネットの中古車買取りサイトから査定価額を入手

② 金地金等

金地金は流通性があり、毎日公表されている売買価額(時価)で評価

金現物は金取引市場の終値(買相場)で評価

金上場投資信託(金ETF)は、証券投資信託受益証券の評価に準じて解約請求金額で評価

③ 古書・古銭等

一般的に取扱業者やインターネットから査定価額を入手

著作権の評価:

著作権ごとに次の算式により評価します。

課税時期年度前の過去3年間の年平均印税収入の金額 X 0.5 X 評価倍率 = 著作権の評価額

評価倍率とは、著作物に関し精通している者の意見等を基として推算したその印税収入期間に応ずる基準年利率による複利年金現価率をいいます。

著作権とは、著作者がその著作物を排他的・独占的に利用できる権利であり、著作権法にいう著作物とは、思想又は感情を創作的に表現したものであって、文芸、学術、美術、音楽の範囲に属する物をいいます。

土地の評価:

以下に土地の評価手順を概説します。

(1) 地目の判定(評価上の区分)と評価単位の判定

地目は、課税時期現在の現況により判定することになりますので、登記簿上の地目と一致しないこともあります。

土地の評価額は、原則として、宅地、農地等の地目別に、それぞれの地目ごとに定められた評価単位ごとに評価することになります。但し、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価します。

評価する土地が共有となっている場合には、全体に共有持分の割合を乗じて、各人の持分の価額を算出します。

地目		評価単位
宅地	建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地	利用の単位となっている1区画の宅地
農地（田・畑）	田：農耕地で用水を利用して耕作する土地 畑：農耕地で用水を利用しないで耕作する土地	耕作の単位となっている1枚の農地
山林	耕作の方法によらないで竹林の生育する土地	1筆の山林
原野	耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地	1筆の原野
牧場	家畜を放牧する土地	1筆の牧場
池沼	かんがい用水でない水の貯溜池	1筆の池沼
鉱泉地	鉱泉（温水を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地	1筆の鉱泉地
雑種地	上記のいずれにも該当しない土地	利用の単位となっている（同一の目的に供されている）一団の雑種地

① 地目の区分・判定

不動産登記事務取扱手続準則の第68条及び第69条に準じて判定します。いくつかの地目判定・認定を紹介します。

宅地	<p>① 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする</p> <p>② 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする</p> <p>③ 競馬場内の土地について、事務所、観覧席及びきゅう舎等の永久的設備と認められる建物の敷地及びその附随する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める</p> <p>④ テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする</p> <p>⑤ ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする</p> <p>⑥ 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする</p>
----	--

	<p>⑦ 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備がないときは雑種地とする</p> <p>⑧ 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする</p>
農地（畑）	牧草栽培地は、畑とする
牧場	牧場のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧草地域内にあるものは、全て牧場とする
雑種地	<p>① 墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤防、井溝(通水路)、公衆用道路、公園</p> <p>② 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする</p> <p>③ 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。但し、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差支えない</p> <p>④ 競馬場内の土地について、馬場は雑種地とする</p> <p>⑤ 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする</p> <p>⑥ 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする</p> <p>⑦ 抗口又はやぐら敷地は、雑種地とする</p> <p>⑧ 製鉄所の煙道敷地は、雑種地とする</p> <p>⑨ 木場(木ぼり)の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする</p>

(2) 宅地の評価

宅地の評価は利用単位となっている1区画の宅地、即ち1区画ごとに評価します。その時の評価方式には、路線価が設定されている市街化地域においては路線価方式を、その他の地域には倍率方式で計算します。

① 路線価方式

路線価 X 各種画地調整率 X 地積 = 評価額

② 倍率方式

固定資産税評価額 X 評価倍率 = 評価額

宅地の相続税評価計算プロセス:

評価土地の所在地の確定	登記事項証明書、実測図、公図、住宅地図、等により確認
地積の確定	実際の敷地面積
権利態様の確認	賃貸借契約書等により確認

評価単位の確定		自用地、貸付地、貸家建付地
財産評価基準書の確認		
路線価地域	倍率地域	
路線価図の確認	評価倍率表の確認	
路線価、借地権割合の確定	評価倍率、借地権割合の確定	
地区の確定	固定資産税評価額の確定	
各種画地調整率の確定		
自用地としての評価額の算出		

以下に路線価方式による基本的な宅地評価計算方法を紹介します。

1. 一路線に面している宅地

路線価 X 奥行価格補正率 = 1 m^2 当たりの評価額

1 m^2 当たりの評価額 X 地積 = 評価額

奥行価格補正率:

地区区分及び奥行距離に応じた奥行価格補正率を奥行価格補正率表により求めます。

地区区分:

路線価図より、ビル街地区、高度商業地区、繁華街地区、普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区、中小工業地区、大工場地区かの区分が記号で示されています。

不整形地で奥行距離が一様でないことが通常ですが、不整形地の形状等により次の4方法のうち、いずれか有利な方法で求めます。

(1) 計算上の奥行距離による方法

不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、その不整形地の面積を実際の間口距離で除して得た数値を(計算上の)奥行距離とするものです。

① 屈折路に内接する場合の間口距離と奥行距離の求め方

(イ) この場合には、2つの想定整形地を描くことができますが、いずれか面積の小さい方を想定整形地とします。

(ロ) 次に、(イ)で選択した想定整形地での間口に相当する距離と屈折路に実際に面している距離とのいずれか短い距離を間口距離とします。

(ハ) 奥行距離は、(イ)で選択した想定整形地での奥行距離を限度として、その不整形地の面積を(ロ)で求めた間口距離で除した数値となります。

② 屈折路に外接する場合の間口距離と奥行距離の求め方

(イ) この場合には、①の内接する場合の2つの想定整形地にプラスして、外接ポイントを結ぶ想定整形地を描き、この3つの想定整形地の中で面積の小さい方を想定整形地とします。

(ロ) 同様に、(イ)で選択した想定整形地での間口に相当する距離と屈折路に実際に面している距離とのいずれか短い距離を間口距離とします。

(ハ) 奥行距離は、(イ)で選択した想定整形地での奥行距離を限度として、その不整形地の面積を(ロ)で求めた間口距離で除した数値となります。

(2) 隣接する整形地と合わせて全体の整形地の価額を求め、その価額から隣接する整形地の価額を控除して計算する方法

なお、隣接する整形地の価額を求める場合において、奥行距離が短いために奥行価格補正率が1.00未満の数値となる場合には、1.00として計算します。又、評価宅地の奥行距離も短いために奥行価格補正率が1.00未満の数値となる場合には、隣接する整形地の奥行価格補正率は同じものを使用することになります。

(3) 近似整形地を求めて、その設定した近似整形地を基として求める方法

近似整形地は、近似整形地からはみ出す不整形地部分の面積と、近似整形地に含まれる不整形地以外の部分の面積が概ね等しく、かつ、その合計面積ができるだけ小さくなるように求めます。

(4) 奥行距離の異なるごとに区分して求める方法

評価宅地が、それぞれ整形地に区分できる場合には、それぞれの整形地ごとに奥行価格補正後の価額を求め、その総和により評価します。その場合には、間口狭小補正、奥行長大補正は行ないません。

* 宅地が2以上の地区にまたがる場合の画地調整

原則として、その宅地の面積等により、いずれかの一つの地区を判定し、判定した地区に係る画地調整率(奥行価格補正率、不整形地補正率)を用いて評価します。

(イ) 加重平均によると路線価を算定

(ロ) 奥行距離は、想定整形地での奥行距離を限度として、評価面積を間口距離で除した数値となります。

(ハ) 判定した地区と(ロ)の奥行距離に対応する奥行価格補正率を求め、(イ)の路線価に乗ずる(整形地とした場合の1㎡当たりの価額)。

(ニ) 不整形地補正率を求めるために、かげ地割合 $\{(想定整形地の面積 - 評価面積) \div 想定整形地の面積\}$ を算定し、そのかげ地割合と判定した地区に対応する不整形地補正率表からその補正率を求める。

(ホ) 整形地とした場合の1㎡当たりの価額(ハ) X 面積 X 不整形地補正率(ニ) = 評価額

2. 角地(正面と側方が路線に面している宅地)

① 正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線価を基にした価額

② 側方路線価 X 側方からの奥行価格補正率 X 側方路線影響加算率 = 側方路線影響加算額

③ 1㎡当たりの評価額(① + ②) X 面積 = 評価額

(イ) 正面路線の判定

2つの路線のそれぞれの路線価に各路線地区に適用される奥行価格補正率を乗じた数値のい

れか高い方の金額となる路線が正面路線となります。なお、地区が異なる場合には、判定された正面路線の地区に適用される奥行価格補正率等となります。

(p) 正面路線価を基とした価額

正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線の価額

(h) 側方路線影響加算率

判定された正面路線の地区に応じた角地における加算率を側方路線影響加算表から求める。

(c) 側方路線影響加算額の算出

側方路線価 X 正面路線の地区に応じた奥行価格補正率 X 正面路線の地区に応じた側方路線影響加算率 = 側方路線影響加算額

(h) $\{1 \text{ m}^2$ 当たりの正面路線の価額(p) + 1 m^2 当たりの側方路線影響加算額(c)} X 面積 = 評価額

* 地区の異なる2以上の路線に接する宅地の評価

上記の算定プロセスと同様に正面路線の判定から始まり、側方路線には判定された正面路線の地区に適用される奥行価格補正率等を使用することになります。

* 路線価の高い路線の影響を受ける度合いが著しく少ない場合の評価

正面路線とは、原則として、路線価に奥行価格補正率を乗じて計算した金額の最も高い路線をいいます。しかしながら、路線価が高いが間口が狭小で接道義務を満たさないなど正面路線の影響を受ける度合いが著しく低い立地条件にある宅地については、その宅地の影響を受ける度合いが最も高いと認められる路線を正面路線としてよいことになっています。

3. 準角地(正面と側方が一系統の路線に面している宅地)

角地の算定プロセスと同様に行なわれます。異なるところは、側方路線影響加算率は、判定された正面路線の地区に応じた角地ではなく準角地における加算率を側方路線影響加算表から求めます。

4. 角地(側方路線に全面ではなく宅地の一部のみが接している場合)

① 正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線価を基にした価額

② 側方路線価 X 側方からの奥行価格補正率 X 側方路線影響加算率 X 側方路線に接している距離による調整 = 側方路線影響加算額

③ 1 m^2 当たりの評価額(① + ②) X 面積 = 評価額

(i) 正面路線の判定

2つの路線のそれぞれの路線価に各路線地区に適用される奥行価格補正率を乗じた数値のいずれか高い方の金額となる路線が正面路線となります。なお、地区が異なる場合には、判定された正面路線の地区に適用される奥行価格補正率等となります。

(p) 正面路線価を基とした価額

正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線の価額

(ハ) 側方路線影響加算率

判定された正面路線の地区に応じた角地における加算率を側方路線影響加算表から求める。

(ニ) 側方路線影響加算額の算出(側方路線に接している距離割合による調整含む)

側方路線価 X 正面路線の地区に応じた奥行価格補正率 X 正面路線の地区に応じた側方路線影響加算率 X 側方路線に実際に接する距離 ÷ 側方路線の距離 = 側方路線影響加算額

(ホ) $\{1 \text{ m}^2$ 当たりの正面路線の価額(ロ) + 1 m^2 当たりの側方路線影響加算額(ニ)} X 面積 = 評価額

5. 二方路線(正面と裏面が路線に面している宅地)

① 正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線価を基にした価額

② 裏面路線価 X 裏面からの奥行価格補正率 X 二方路線影響加算率 = 二方路線影響加算額

③ 1 m^2 当たりの評価額(① + ②) X 面積 = 評価額

(イ) 正面路線の判定

2つの路線のそれぞれの路線価に各路線地区に適用される奥行価格補正率を乗じた数値のいずれか高い方の金額となる路線が正面路線となります。なお、地区が異なる場合には、判定された正面路線の地区に適用される奥行価格補正率等となります。

(ロ) 正面路線価を基にした価額

正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線の価額

(ハ) 二方路線影響加算率

判定された正面路線の地区に応じた角地における加算率を二方路線影響加算表から求める。

(ニ) 二方路線影響加算額の算出

裏面路線価 X 正面路線の地区に応じた奥行価格補正率 X 正面路線の地区に応じた二方路線影響加算率 = 二方路線影響加算額

(ホ) $\{1 \text{ m}^2$ 当たりの正面路線の価額(ロ) + 1 m^2 当たりの二方路線影響加算額(ニ)} X 面積 = 評価額

6. 三路線に面している宅地(正面・側方・裏面路線)

① 正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線価を基にした価額

② 側方路線価 X 側方からの奥行価格補正率 X 側方路線影響加算率 = 側方路線影響加算額

③ 裏面路線価 X 裏面からの奥行価格補正率 X 二方路線影響加算率 = 二方路線影響加算額

③ 1 m^2 当たりの評価額(① + ② + ③) X 面積 = 評価額

(イ) 正面路線の判定

3つの路線のそれぞれの路線価に各路線地区に適用される奥行価格補正率を乗じた数値のいずれか高い方の金額となる路線が正面路線となります。なお、地区が異なる場合には、判定された正面路線の地区に適用される奥行価格補正率等となります。

(ロ) 正面路線価を基にした価額

正面路線価 X 奥行価格補正率 = 正面路線の価額

(ハ) 側方路線影響加算率

判定された正面路線の地区に応じた側方(角地)における加算率を側方路線影響加算表から求める。

(ニ) 側方路線影響加算額の算出

側方路線価 X 正面路線の地区に応じた奥行価格補正率 X 正面路線の地区に応じた側方路線影響加算率 = 側方路線影響加算額

(ホ) 二方路線影響加算率

判定された正面路線の地区に応じた二方路における加算率を二方路線影響加算表から求める。

(ハ) 二方路線影響加算額の算出

裏面路線価 X 正面路線の地区に応じた奥行価格補正率 X 正面路線の地区に応じた二方路線影響加算率 = 二方路線影響加算額

(ト) $\{1 \text{ m}^2$ 当たりの正面路線の価額(ロ) + 1 m^2 当たりの側方路線影響加算額(ニ) + 1 m^2 当たりの二方路線影響加算額(ハ)} X 面積 = 評価額

7. 三路線に面している宅地(正面・2側方路線)

正面・側方・裏面路線の算定プロテスと同様に行なわれます。異なるところは、裏面路線がなく、2つの側方路線があることで、それぞれの二方路線影響加算額を求め正面路線価額に加算されることです。

8. 四路線に面している宅地

正面路線、2つの側方路線、裏面路線(二方路線)が存在しますが、正面路線の判定から始まりその後はこれまでのプロセスと同様に行なわれます。

9. 間口が狭小で奥行が長大な宅地

① 正面路線価 X 奥行価格補正率 X 間口狭小補正率 X 奥行長大補正率 = 1 m^2 当たりの評価額

② 1 m^2 当たりの評価額(①) X 面積 = 評価額

(イ) 奥行価格補正率

(ロ) 間口狭小補正率

間口距離及び地区に応じた間口狭小補正率を間口狭小補正率表より求めます。

(ハ) 奥行長大補正率

間口距離に対する奥行距離の比率及び地区に応じた奥行長大補正率を奥行長大補正率表より求めます。

10. 袋地状の宅地

① 正面路線価 X 奥行価格補正率 X 不整形地補正率 = 1 m^2 当たりの評価額

② 正面路線価 X 奥行価格補正率 X 間口狭小補正率 X 奥行長大補正率 = 1 m^2 当たりの評価額

③ ①又は②のいずれか低い方の 1 m^2 当たりの評価額 \times 面積 = 評価額

(イ) 正面路線に面する長方形又は正方形の想定整形地を描き、奥行距離(全体地とかげ地)と地区に応じた奥行価格補正率を求めます。

(ロ) 評価対象地の奥行価格補正後の価額を求めます(正面路線価 \times 奥行価格補正率 \times 面積)。

全体地(想定整形地)の評価額 - かげ地の評価額(奥行距離が短いために奥行価格補正率が 1.00 未満となる場合には、1.00 を使用) = 評価対象地の評価額

(ハ) 間口狭小補正率

間口距離及び地区に応じた間口狭小補正率を間口狭小補正率表より求めます。

(ニ) 不整形地補正率

かげ地割合の算定

(想定整形地の面積 - 評価対象地の面積) \div 想定整形地の面積 = かげ地割合

不整形地補正率を算定する際の地積区分表

地区区分及び評価対象地の面積に応じた地積区分(A、B 又は C)を地積区分表より求めます。

不整形地補正率の算定

地区区分、地積区分及びかげ地割合に応じた不整形地補正率を不整形地補正率表より求め、更に間口狭小補正率を乗じて不整形地補正率を確定します。

不整形地補正率 \times 間口狭小補正率 = 不整形地補正率(小数点 2 位未満を切捨て。但し 0.60 が限度になります)

(ホ) 奥行長大補正率

間口距離に対する奥行距離の比率(間口距離 \div 奥行距離)及び地区に応じた奥行長大補正率を奥行長大補正率表より求めます。

(11) 無道路地

① 正面路線価 \times 奥行価格補正率 \times 不整形地補正率 = 1 m^2 当たりの評価額

② 正面路線価 \times 奥行価格補正率 \times 間口狭小補正率 \times 奥行長大補正率 = 1 m^2 当たりの評価額

③ ①又は②のいずれか低い方の 1 m^2 当たりの評価額 \times 面積 = 不整形地としての評価額

④ 不整形地としての評価額 - 無道路地のしんしゃく(不整形地としての価額の 40%を限度) = 評価額

(イ) 正面路線に面する長方形又は正方形の想定整形地を描き、奥行距離(全体地とかげ地)と地区に応じた奥行価格補正率を求めます。

(ロ) 評価対象地の奥行価格補正後の価額を求めます(正面路線価 \times 奥行価格補正率 \times 面積)。

全体地(想定整形地)の評価額 - かげ地の評価額(奥行距離が短いために奥行価格補正率が 1.00 未満となる場合には、1.00 を使用) = 評価対象地の評価額

(ハ) 間口狭小補正率

間口距離及び地区に応じた間口狭小補正率を間口狭小補正率表より求めます。

(ニ) 不整形地補正率

かげ地割合の算定

(想定整形地の面積 - 評価対象地の面積) ÷ 想定整形地の面積 = かげ地割合

不整形地補正率を算定する際の地積区分表

地区区分及び評価対象地の面積に応じた地積区分(A、B 又は C)を地積区分表より求めます。

不整形地補正率の算定

地区区分、地積区分及びかげ地割合に応じた不整形地補正率を不整形地補正率表より求め、更に間口狭小補正率を乗じて不整形地補正率を確定します。

不整形地補正率 X 間口狭小補正率 = 不整形地補正率(小数点 2 位未満を切捨て。但し 0.60 が限度になります)

(ホ) 奥行長大補正率

間口距離に対する奥行距離の比率(間口距離 ÷ 奥行距離)及び地区に応じた奥行長大補正率を奥行長大補正率表より求めます。

(ニ)又は(ホ)でのいずれか低い方の 1 m²当たりの評価額 X 面積 = 不整形地としての評価額

(ト) 無道路地のしんしゃく

建築基準法、建築安全条例等に定められている道路(例、東京都建築安全条例では、道路までの距離が 20m 以下のものは道路幅 2m、道路までの距離が 20m 超のものは道路幅 3m)に接すべき距離を調べ、最小限度の通路を設けるとした場合のその通路に相当する面積を求める。その通路に路線価を乗じ、通路部分の価額を求めます(但し、その価額は、不整形地としての評価額の 40%が限度です)。

(フ) 不整形地としての評価額 - 無道路地のしんしゃく = 評価額

(12) 接道義務を満たしていない宅地の評価

通路部分を拡幅しなければ、建物の建築が著しく制限される宅地なので、無道路地に準じて評価します。

(イ) 正面路線に面する長方形又は正方形の想定整形地を描き、奥行距離(全体地と接道義務を満たしていない部分を含むかげ地)と地区に応じた奥行価格補正率を求めます。

(ロ) 評価対象地の奥行価格補正後の価額を求めます(正面路線価 X 奥行価格補正率 X 面積)。

全体地(想定整形地)の評価額 - かげ地の評価額(奥行距離が短いために奥行価格補正率が 1.00 未満となる場合には、1.00 を使用) = 評価対象地の評価額

(ハ) 間口狭小補正率

通路拡張後の間口距離(例えば、2m)及び地区に応じた間口狭小補正率を間口狭小補正率表より求めます。

(ニ) 不整形地補正率

かげ地割合の算定

(想定整形地の面積 - 評価対象地の面積) ÷ 想定整形地の面積 = かげ地割合

不整形地補正率を算定する際の地積区分表

地区区分及び評価対象地の面積に応じた地積区分(A、B又はC)を地積区分表より求めます。

不整形地補正率の算定

地区区分、地積区分及びかけ地割合に応じた不整形地補正率を不整形地補正率表より求め、更に間口狭小補正率を乗じて不整形地補正率を確定します。

不整形地補正率 X 間口狭小補正率 = 不整形地補正率(小数点 2 位未満を切捨て。但し 0.60 が限度になります)

(ホ) 奥行長大補正率

通路拡張後の間口距離に対する奥行距離の比率(間口距離 ÷ 奥行距離)及び地区に応じた奥行長大補正率を奥行長大補正率表より求めます。

(ハ) (ニ)又は(ホ)でのいずれか低い方の 1 m²当たりの評価額 X 面積 = 不整形地としての評価額

(ト) 通路拡張部分の評価額

建築基準法、建築安全条例等に定められている道路(例、東京都建築安全条例では、道路までの距離が 20m以下のものは道路幅 2m、道路までの距離が 20m超のものは道路幅 3m)に接すべき距離を調べ、最小限度の通路を設けるとした場合のその通路に相当する面積を求める。その通路距離面積から実通路距離面積を引き、路線価を乗じ、通路拡張部分の価額を求めます(但し、その拡張価額は、不整形地としての評価額の 40%が限度です)。

路線価 X 通路拡張部分の面積 = 通路拡張部分の評価額

(フ) 不整形地としての評価額 - 通路拡張部分の価額 = 評価額

(13) かけ地等を有する宅地

① 正面路線価 X 奥行価格補正率 X かけ地補正率 = 1 m²当たりの評価額

② 1 m²当たりの評価額 X 面積 = 評価額

(イ) (かけ地)斜面の方位の確認

かけ地の方位は斜面の向きにより、北斜面では北、南斜面では南、東斜面では東、西斜面では西となります。

(ロ) かけ地面積割合

かけ地面積 ÷ 総面積 = かけ地面積割合

(ハ) かけ地補正率

かけ地の方位とかけ地面積割合に応じて、かけ地補正率をかけ地補正率表から求めます。

なお、方位が中間を向いているかけ地は、それぞれの方角のかけ地補正率を平均して求めます(例えば、南東ならば、南方角のかけ地補正率と東方角のかけ地補正率の合計の 2 分の 1 となりますが、小数点以下 2 位未満を切捨て)。又、北北西のような場合には、北のみの方位によることも認められます。

(14) 土地区画整理事業施行中の宅地

原則として、仮換地の価額に相当する価額により評価します。

(15) 造成中の宅地

造成工事着手直前の地目により評価した課税時期における価額 + 造成工事着手時から課税時期までの造成支出に係る費用現価 X 80% = 評価額

(16) セットバックを必要とする宅地

- ① 正面路線価 X 奥行価格補正率 X 面積 = 利用制限の無い場合の評価額
- ② 利用制限の無い場合の評価額(①) X (セットバック部分の面積 ÷ 総面積) X 70% = セットバック部分の減額評価額
- ③ 利用制限の無い場合の評価額(①) - セットバック部分の減額評価額(②) = 評価額

建築基準法第 42 条第 2 項の道路のセットバックについて:

同項の道路に面する宅地は、その道路の中心線から左右に 2 メートルずつ後退した線が道路の境界線とみなされ、将来、建築物の建替えを行う場合には、その境界線まで後退(セットバック)して道路敷として提供しなければならないことになっています。

(17) 都市計画道路予定地の区域内にある宅地

- ① 正面路線価 X 奥行価格補正率 X 面積 = 利用制限の無い場合の評価額
- ② 利用制限の無い場合の評価額(①) X 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の補正率表 = 評価額

都市計画道路予定地の区域内にある宅地の補正率表について:

補正率表から、地区区分、容積率別、及び都市計画道路予定地の部分地積の占める割合(地積割合)に応じた補正率が求められます。

次に、倍率方式による評価を説明します。

固定資産税評価額 X 評価倍率 = 評価額

固定資産税評価額は、固定資産評価証明書により確認します。

評価倍率は、国税庁公表の評価倍率表で確認します。

実際の地積と登記簿上の地積が異なる場合について:

その土地の固定資産税評価額 X (実際の地積 ÷ 登記簿上の地積) X 評価倍率 = 評価額
土地等が不整形地等である場合について:

その土地の固定資産税評価額は、不整形地等であることを考慮して評価されていますので、更なる補正等はいりません。

9. 課税関係事例

(1) 住居火災により死亡された場合の受領保険金の課税関係

相続において課税対象財産は、被相続人が死亡時(課税時期)に保有していた経済的価値のある財産ということで、課税時期に何を被相続人が何を保有していたかが重要となります。例えば、住居火災により死亡し住居は全焼して損害保険金を受領した場合、死亡が住居の焼失前(時期を特定出来ない場合も含む)か焼失後かにより相続財産の取扱いが異なってきます。

相続財産 ・債務	焼失前の死亡	焼失後の死亡
居住建物	課税対象は保険金請求権ではなく建物であり、焼失した状態での建物の時価相当額(殆んどゼロに近い評価額)	建物は既に滅失していることから課税対象とはならない
損害保険金	被相続人が死亡していることから、保険金は相続人が受領する。その保険金は、資産の損害に対するものということから所得税上において非課税になります。	火災の鎮火後に既に保険金支払請求権が発生していたと考え、その保険金は課税対象財産となります。 なお、残存物取片付け費用保険金等の実費分を補填する保険金は、死亡時に具体的な金額確定がなされるものではないことから、保険金支払請求権が発生していたものとは考え難いものです。当該保険金を相続人が受領されても、資産の損害に対するものとして非課税になります。
近隣住民に対する損害賠償金(見舞金等)	損害賠償金(見舞金等)が債務控除対象になるか否かは、死亡時点において法的確定債務が発生しているか否かによって決まります。失火責任法によれば、失火の原因があったとしても、近隣住民に対し損害賠償責任を負う必要は無いとされていますので、支払われた損害賠償金は債務控除対象にはなりません。但し、失火の原因に重過失の事実が認められる場合には、この限りではなく、支払われた損害賠償金は債務控除対象になると考えます。	同左

10. 相続関連の事前及び事後対策・対応

相続は本人の死亡後に起こる事象のために気にする人は未だ少ないようです。また、遺産となる金額も多額ではないことからその様に思われるようですが、過去の事例から遺産金額の多寡に関係なく親族である相続人の間で揉め、相続が「争族」となり最悪、家庭裁判所に持ち込まれるケース(年間で約 18 万件)が少なくありません。お金に係ることが揉めごとの要因ですので、常日頃から生前に相続に関し推定相続人との間で良好なコミュニケーションを取り自分の思いを伝えておくことが肝要なことです。以下に、相続で揉めない或いは節税にもなる一般的、かつ代表的な対策・対応を列举しておきたいと思います。

A. 相続前の対策・対応

(1) 遺言書の作成

良好なコミュニケーションが推定相続人との間で取られてきていれば問題はありませんが、複雑化した社会の中では時には相続をスムーズに運ぶ為に遺言書なるものが必要となり、その中でも公正証書遺言がベストでしょうが、相続人に被相続人の意思が伝わる手段であればどのような手段でも良いのです。揉める状況が考えられる場合には、法的効力を満たす遺言書となるように細心の注意が必要となります。よく言われるのが相続人への遺産分配に対する被相続人の思えを感謝の言葉を含めて遺言書に添書きすることで相続人に納得感を与えことになるようです。

高齢者のリスクとして、最近では認知症という問題が話題になってきています。重度の認知症になりますと、法的な行為が不可能となり緊急な対応も出来なくなることが考えられます。現在もそうですが、一層、本人確認作業や個人情報保護の規則が厳しくなり、たとえ家族であっても簡単に代理的な手続きが出来なくなることが考えられます。この現況からも認知症などで判断能力が低下した人の財産管理や生活支援をする成年後見制度への関心が高まっています。病状によっては、早い時期から成年後見制度の活用を考えた方が良くかも知れません。

(2) 財産目録の作成・更新

自分の事であるにも関わらず現在の金銭的な財産(マイナス財産の債務も含む)が何所に、どのような内容のものが、いくらあるか把握できている人は恐らく少ないかと思います。それは必要に迫られていないからだと思いますが、死は突然の不慮の事故で訪れることもありますので、その時を知ることはできません。特に突然の死ともなりますと、残された家族(相続人を含む)は悲痛の悲しみの中、家族はその後の生活等を考えていかなければなりません。家族等は遺産の存在を確認しなければなりません、被相続人が生前に財産目録(財産リスト)を作成してあれば確認手続等の時間がセーブできます。生前に財産目録を作成し、定期的に更新しておくことで家計管理、並びに資産運用にも有用な情報となり、また不慮の場合にも多少でしょうが家族に安心を与えることになると思います。

(3) バランスのある財産保有

相続税の納税が必要となる場合には、原則、現金での一時払いです。延納や物納という方法もありますが、制約等がありますので可能な限り原則払いにすることがベストです。通常、財産

の種類は現預金の流動性の金銭資産、株式・社債・投資信託等の有価証券、土地・建物等の不動産、その他資産、等の各種のものがあありますが、殆どどの資産が広大な土地を含む不動産で占められている方もおられるかと思ひます。その場合の納税資金の捻出のために、時間的な制約もあり希望にそぐわない一部処分(物納も含む)になる可能性が大です。この様な事態を避ける為、事前に中・長期的な視点から保有資産が固定化した不動産に集中しないように、一部は流動性資産に変換しておくことも必要かと思ひます。一般的には、資産のリスク分散ということで各種の資産に分散して保有することが望ましいと言われておりますが、その人の状況・環境にマッチした財産保有を検討することが良いことは言うまでもありません。

(4) 法定相続人の人数と基礎控除額等

上述しましたが、相続税が課税される遺産総額は以下の算式で計算されます。

$$\text{課税価格の合計額} - \text{基礎控除額} = \text{課税遺産総額}$$

平成 27 年 1 月 1 日以降の相続より基礎控除額は、3 千万円 + 6 百万円 X 法定相続人の人数となり、法定相続人の人数が多ければ基礎控除額が増える(他にも非課税金額に影響してくるものがあります)こととなりますので、単純に考えれば増やせばよいこととなります。しかしながら、「法定相続人」ということとなりますので一定の制約があります。相続人のなかには、通常、配偶者と血族相続人(子・孫・ひ孫等の直系卑属、親・祖父母・曾祖父母等の直系尊属、及び兄弟姉妹(又はその子)であり、血族相続人には相続順位がありその順位に含む血族相続人の人数と配偶者が先ずは法定相続人の人数にカウントされます。更に、人為的に作られた親子関係として養子縁組があり、縁組の日から養親の嫡出子としての身分を取得しますので、法定相続人となる権利がありますが、ここでの相続税法上の法定相続人の人数計算においては養子の人数を含めることに以下の制限があります。

① 被相続人に実子がいる場合: 養子の人数は 1 人まで

② 被相続人に実子がいない場合: 養子の人数は 2 人まで

但し、以下の養子縁組の関係では、実子として扱われ養子の人数制限を受けません。

(イ) 特別養子(普通養子と異なり、特別養子になり得るのは、原則として 6 歳未満の幼児で実親の監護が著しく困難であり、その子の利益のために特に必要がある場合に限られており、縁組が成立により、養子は養親夫婦の嫡出子の身分を取得し実親及びその親族との法律上の関係が原則として消滅することになります)

(ロ) 配偶者の実子(連れ子等)で、被相続人の養子になった人

(ハ) 実子又は養子が既に死亡しておりその代襲相続人となった人(孫等)

(ニ) 結婚前の配偶者の特別養子で、結婚後に養子になった人

以上の様に養子縁組ということにより、血族関係の無い人(例えば、子の嫁など)でも大変世話になった方等を法定相続人に含めることができます。

(5) その他の生前での対策・対応

項目	概要・特徴
連年(暦年)贈与	暦年課税制度で、受贈者(推定相続人、孫等)に対し毎年、基礎控除とし

	<p>て110万円を利用して少しずつ財産を移していく。単なる「名義預金」にならないように注意。</p> <p>贈与は、子へのものより孫に対する方が節税効果があります。課税の回数を1回減らせるからであり、いわゆる「世代飛ばし」といわれるものです。又、年間110万円を非課税枠を使って贈与する暦年贈与では、子が対象の場合、亡くなる3年以内の分は相続財産に足し戻されますが、孫が対象なら原則足し戻しはありません。</p>												
直系尊属からの住宅取得等資金の贈与(子のみ)	<p>直系尊属から子への住宅取得等資金の贈与</p> <p>平成31年6月30日までの間に特定受贈者(20歳以上で合計所得金額2,000万円以下の者)が、その直系尊属(親、祖父母等)から受ける一定の住宅取得等資金の贈与については、次のように非課税限度額が定められています(消費税率8%のケースであり、消費税率10%のケースでは非課税限度額が増額されています)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>平成27年1月～12月</th> <th>平成28年1月～平成29年9月</th> <th>平成29年10月～平成30年9月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>省エネルギー性・耐震性の高い優良住宅</td> <td>1,500万円</td> <td>1,200万円</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>その他の一般住宅</td> <td>1,000万円</td> <td>700万円</td> <td>500万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、東日本大震災の被災者が受贈者の場合には、平成31年6月まで優良住宅は1,500万円、一般住宅は1,000万円の非課税限度額となっています。</p>	区分	平成27年1月～12月	平成28年1月～平成29年9月	平成29年10月～平成30年9月	省エネルギー性・耐震性の高い優良住宅	1,500万円	1,200万円	1,000万円	その他の一般住宅	1,000万円	700万円	500万円
区分	平成27年1月～12月	平成28年1月～平成29年9月	平成29年10月～平成30年9月										
省エネルギー性・耐震性の高い優良住宅	1,500万円	1,200万円	1,000万円										
その他の一般住宅	1,000万円	700万円	500万円										
居住用資産の贈与(配偶者のみ)	<p>婚姻期間20年以上の配偶者へ居住用資産を2千万円までは非課税(基礎控除を含めると2,110万円まで)で贈与可能(生涯で1回のみ)。評価に関して、土地は路線価(市街地以外は固定資産税評価額と評価倍率)、建物は固定資産税評価額がベース。</p>												
生命保険契約	<p>保険は、誰を保険の契約者、被保険者、受取人にするかにより税務上の課税扱いが変わってきますが、以下は代表的な例です。</p> <p>① 被相続人を保険の契約者・被保険者とし受取人を相続人とすれば、保険金は納税資金としても活用でき、また一定金額の非課税枠(500万円 X 法定相続人の人数)があり、この非課税枠を超える分が相続財産になります。</p> <p>② 被相続人を被保険者とし、保険料を子等に贈与税の基礎控除枠を利用して贈与し子等を保険の契約者・受取人とすることで、保険金は相続財産にならずに子等自身の一時所得(課税金額が軽減)になります。</p>												
墓地等の購入	<p>将来必要となる場合には、墓地、墓石、仏壇等の非課税財産を購入して</p>												

	おく
自宅の建替え・修理等	老朽化している建物があれば建替えや修理等を済ませておく
相続時精算課税の選択	<p>暦年課税の年110万円の基礎控除を活用できなくなりますが、2,500万円までは贈与税がかかりませんので、条件に合えば有効なものとなります。例えば、将来値上がりしそうな財産を贈与、オーナー社長の事業承継対策として持株の贈与、収益物件を早目に贈与、正に生前贈与として意思表示が反映される等のメリットがあります。</p> <p>相続時には、この贈与分の相続財産に含まれますが、その評価は贈与時の価額となりますので、将来値上がりしそうな財産であれば効果が出ます。</p>
土地の有効活用	<p>遊休地や自宅敷地の余裕部分がある場合には、アパート、マンション等の貸家を建てるのが一般的に行なわれています。その効果は以下のとおりです。</p> <p>① 土地の評価が下がる 自用地に貸家を建てることで「貸家建付地」となり、「借地権割合 X 借家権割合」により評価額が下がります。</p> <p>② 建物の評価も下がる 貸家は自用家屋の70%で評価されます。</p> <p>③ 小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地)の適用により宅地の評価が下がる 事業用の貸付事業用宅地としての特例適用条件が満たされれば、200㎡までの部分に対して50%の評価減がとれます。</p> <p>④ 固定収入の確保 固定収入が高額になるようでしたら不動産管理会社を設立させて、所得の分散を図ることもできます。</p> <p>逆に、採算が取れなくなるリスクもありますので、立地等からの採算面は十分に検討された上で貸家経営は判断されるべきでしょう。</p> <p>又、不良資産がある場合には、可能な限り収益・価値のあるものに組替えることも必要なことです。</p>
土地の利用区分の変更	<p>土地の評価は分筆されている単位ではなく、原則として利用区分単位でおこないますので、比較的広い余裕のある土地がある場合には、その土地の利用区分を変更・分割することによって評価を下げられることがあります。例えば、路線価の異なる複数の道路に面している自用地(自用家屋もあり)があり、路線価の高い側にアパート等の貸家を建てることで、上述しましたような評価を下げるすることができます。</p>

<p>土地の等価交換方式の利用</p>	<p>土地の有効利用の一つとして、多額資金の必要性から地主が土地を提供し土地開発業者(デベロッパー)は建物を建てるということで共同で貸ビルや賃貸マンション等を建設するという事業方式、「等価交換方式」が行なわれる場合があります。地主は提供した土地の一部と、建設した建物の一部を等価になるように交換し合い、地主及び土地開発業者がそれぞれ土地・建物の一定割合を所有することになります。その効果は、仮に一部を貸家にされれば、その土地及び建物部分は上述しましたような評価を下げるすることができます。</p> <p>なお、土地の提供部分に対しては譲渡所得課税が通常発生しますが、一定の要件を満たせば特例により課税の繰延が認められる場合もあります。</p>
<p>土地の借地権と底地の交換</p>	<p>土地を貸している場合、借地人の権利となる借地権は非常に強く借地人の同意なくして貸付地の返還はできません。特に、そこに建物を建てられている場合には、貸付地の返還は長期的に不可能です。そこで、地主として一部の土地でも自由に有効活用できるようにする手段として、地主の一部の底地(土地)と借地人の借地権を交換することがあります。双方でその交換が可能な状況であれば、お互いにメリットがある話しかと思います。</p> <p>なお、この交換の場合には同種類の固定資産(土地と借地権は同種となります)を等価交換したものとして、一定の要件を満たせば譲渡所得課税はありません。</p>
<p>同族会社の事業継承</p>	<p>上場会社と異なり非上場の同族会社の場合には、経営者と株主が同一であり優良企業ともなりますと、その株価は非常に高額となる可能性があり相続時には、多額の納税資金が必要となり自社株の一部を売却せざる負えないケースも出てきます。その結果、経営権の分散や事業の継続に悪影響が出てくる恐れがありますので、必然的に事業継承対策として自社株対策が必要不可欠となります。一般的に自社株対策として以下の事項を考えることになるかと思えます。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 株価評価の引下げ ② 株式の後継者等への早期の移転 ③ 納税資金の確保 <p>株価評価の引下げの手法として、会社分割があります。収益性の高い事業部門を後継者の新会社に移管したり、逆に債務が多い会社と合併するなどがあります。</p> <p>オーナー株を親族や特殊関係者(法人も含む)に譲渡する場合には、評価額が高くなりますが、少数株主である第三者の従業員への譲渡では評価額の低い配当還元方式を適用できます。又、従業員持株会を発足させそ</p>

	<p>ここに一部譲渡で従業員の福利厚生の一環として利用でき経営参加意欲も高められることになり、安定株主対策にもなります。</p> <p>取引相場のない中小企業の株式等に関して事業継承円滑化法により、納付すべき税額の納付そのものを猶予する事業承継税制があります。これには、一定の条件を満たせば先代が保有している株式の全部又は一定以上を贈与した場合に係る贈与税額の全額の納付が猶予され、贈与者又は受贈者の死亡によりその猶予税額が免除されるものと、相続等により先代から株式を取得した場合に、それに係る相続税額の 80%の納付が猶予され相続人(後継者)の死亡により猶予税額が免除されるものがあります。</p>
現預金の組換え	<p>現預金の財産割合が大きい場合には財産評価額が下がる不動産に組換えることが考えられます。居住用住宅や貸家住宅などで土地・建物の評価額が下げられます。その場合には、収益が期待される貸家住宅などを複数所有し、リスクを分散すると共に相続人に相続し易い環境を作っておくことも望まれます。</p>
小規模宅地等の評価特例	<p>個人が相続又は遺贈により取得した宅地等(宅地・借地権)のうちに、相続人等の事業用又は居住用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件を満たすことで、その評価額については一定面積まで一定割合を減額(80%又は 50%)して評価できます。上記の対策などとの関連で事前に適用要件を満たすことができるかを検討しておくことが望まれます。</p>
高層マンションの購入	<p>高層マンションでの節税が話題となっていますが、短期的な相続税の節税効果を狙ったものは納税者間の実質的な租税負担の公平・平等を害すものとして、通常の財産評価基本通達による評価ではなく、購入価額で評価すべきとの判示が出ています。これは、相続財産の評価は、財産評価基本通達の定めにより評価することが原則ですが、「特別な事情」がある場合には、例外として他の合理的な時価の評価方法に拠ることが認められることによっています。</p> <p>高条件のものは、確かに節税効果がありますので長期的な視野での購入となることで、不測の問題は避けられることでしょう。</p>

B. 相続後の対策・対応

(6) 遺留分侵害

遺言書で相続人を指定している場合には指定相続となり被相続人の意思が反映されることで遺産分割もスムーズにいくものと記述しました。しかしながら、遺族の生活保護の観点から法定相続人として遺産の最低保障額が決められており、その保障額に満たないことで遺言内容にクレームを付けることができます。この遺産の最低保障は「遺留分」と呼ばれ、遺留分が侵害され

たと知った時から 1 年間の間(時効は相続開始から 10 年経過後)に侵害している相続人の相手方に遺産の取り戻しの請求、これを「遺留分の減殺請求」といいますが、文書で行うこととなります。これに相手が応じない時には、家庭裁判所に調停を申し立てることとなります。遺留分は、殆んどが法定相続分の 2 分の 1 相当になっています(相続人の組合せにより遺留分割合が異なります)。言うまでもなく共同相続人の全員が了解すれば、どの様な遺産分割の内容でも構いません。

相続におきましては、たとえ遺言書があってもこの遺留分侵害はできませんが、日頃から推定相続人との良好なコミュニケーションを図り、遺産分割の考え方を話し了承を得ておけば遺留分の減殺請求はおきないことでしょう。さほどコミュニケーションが良好でない場合には、遺言書の作成にあたり遺留分を考慮した遺産分割を考える必要があるかもしれません。

(7) 小規模宅地等の評価特例

被相続人の自宅、あるいは事務所等の事業用に使用していた宅地は、残された家族や事業継承者の生活の基盤となる財産ということになりますので、一定の適用要件を満たす場合には一定の面積まではその宅地の課税評価額を軽減(80%又は 50%)するという特例があります。この特例のために相続前から対策しておくことも望まれますが、相続開始後の当該宅地等の分割方法によっても課税額が大きく違ってきます。

宅地等の種類	上限面積	減額割合
居住用：特定居住用	330 m ²	80%
事業用：特定事業用（貸付事業を除く）	400 m ²	80%
貸付事業用	200 m ²	50%
特定同族会社事業用	400 m ²	80%

上記宅地の評価減の特例要件を満たし、かつ、有利な分割方法を吟味する必要があります。

(8) 一般法人への遺贈

遺産の一部を社会還元として特定団体に遺贈することも考えられますが、譲渡所得となるような資産(土地、建物、株式等)を一般法人に遺贈(贈与)することにした場合には、**思わぬ譲渡所得の所得税が納税義務者として相続人の負担となることに注意が必要です。**この種の遺贈における非課税となるものは、租税特別措置法で定められています。例えば、

- ① 国・地方公共団体等に対して相続財産の贈与
- ② 認定 NPO 法人に対して相続財産の贈与
- ③ 特定地域雇用等促進法人に対して相続財産の贈与
- ④ 地域再生事業を行っている公益法人等に対して相続財産の贈与
- ⑤ 特定公益信託の信託財産とするために支出された金銭の額
- ⑥ 博物館、美術館、植物園又は水族館の設置及び管理の業務を行う地方独立行政法人への贈与
社会に遺産の一部を遺贈という形で還元する場合には、上記の非課税となるところへ行うことも考えられます。

(9) 配偶者の税額控除の特例

配偶者は被相続人の財産形成に大いに寄与していること、及び将来の生活保障面を考慮して相続税の減額を特例として認めています。配偶者が取得した遺産額のうち次のいずれか大きい方までは相続税がかからないことになっています。

- ① 総課税価格の金額に対する配偶者の法定相続割合相当額
- ② 1億6千万円

例えば、10億円の相続財産であれば、配偶者の場合には法定相続割合相当額であります2分の1の金額相当ということになりますので、5億円分には相続税がかかりません。

次の二次相続のことも考慮すべきですが、この特例を合理的に活用することで相続税額を下げられるように配偶者への遺産分配額を決めることが一つの対策になります。

(10) 一次相続ばかりでなく二次相続の影響も要検討

夫婦の一方が亡くなる一次相続のみを考えがちですが、その後に残された配偶者が亡くなり遺産がその子供に移る「二次相続」のことも考えて遺産分割された方が一次・二次合計の相続税額に損得が現われることがあります。相続課税における特例をいかに利用するか(限度額のうちいくらまでを利用するのが得策か、等)で相続税額が安くなるケースがあります。特例としては、「配偶者の税額軽減の特例」では、配偶者は相続課税財産額が法定相続分又は1億6千万円まで相続税がかからないことになっていますが、この特例を一次で相続税額を減らしたい為に配偶者に遺産を最大限配分しがちです。この配分方法は全ての条件下でベストの選択ではなく、状況に応じて二次相続では税額が増え、一次・二次合計では決してベストな選択では無かったことも有り得ます。

他の特例として、「小規模宅地等の特例」のなかの特定居住用地となる一定の要件を満たすことで、その宅地の評価額については330㎡までを80%減額して評価できるというもので影響が大きいものです。例えば、相続人の子がこの特例を一次から適用要件を満たせばなるべく多く使用することが望まれるケースも出てきます。

高額な遺産額が見込まれる場合には、一次相続ばかりでなく二次相続での影響をも検討して遺産分割された方がよいでしょう。

(11) その他相続後の対策・対応

項目	概要・特徴
高収益物件の相続先	賃貸マンションやアパート等の高収益を生む財産は出来れば二次相続を考慮して子に相続されるのが良いとされています。同様に、将来評価額が上がりそうな土地や株式等も同じです。この場合、更に所得が低い人が相続する方が所得税の累進課税率から税負担は抑えられることとなります。
土地の分筆(分割取得)	土地を複数の相続人が取得される場合に、土地の分筆のやり方次第で税負担が抑えられる場合があります。分筆とは、登記簿上の1つの土地を

	<p>登記簿上複数に分けることです。 節税となる条件として、</p> <p>① 分筆後の所有者が異なること</p> <p>② 分筆により、地形、接する道路、或いは路線価が変わること</p> <p>評価額は分割後の利用区分ごとに行なわれますので、複数の道路面に接している土地の場合には特にその可能性があります。 又、一部を旗竿地にして、区画の変形地となりますので評価が下がります。</p> <p>旗竿地・敷地延長・路地状敷地は同じ意味の言葉です。 間口が狭く通路のように長い路地状敷地部分(都市計画地域では、建物を建てる時に敷地が道路に2m以上接していなければなりませんので、その間口は2m以上必要となりますが、通常はその形状敷地は通路や駐車場等として使われています)の奥に建物のスペースとして有効宅地部分がある旗竿形状の土地のことを指します。</p>
<p>土地・建物売却時の考慮点</p>	<p>相続された土地や建物を売却される場合に考慮すべき事項がいくつかあります。</p> <p>① その不動産の取得価額等(取得時期も)は被相続人から引継ぐことになり、決して相続時の時価等にはなりません(株式等の有価証券も同様な取扱い)。 従って、相続した不動産を売却した場合に、売却した年の1月1日現在での所有期間が5年以下(短期譲渡)か5年超(長期譲渡)かの区分により、その譲渡所得の税率に大きな違いがありますので、売却のタイミングにも注意。 短期譲渡の税率は39%(所得税・住民税を合わせて)ですが、長期譲渡の税率は20%になっています。</p> <p>② 当初から売却予定の居住用財産(土地及び家屋)で売却益が相当見込まれている場合には、その不動産を共有名義にすることがベストです。 一定の適用要件がありますが、居住用財産を共有にすると売却時の売却益は共有割合で分配後に、共有者それぞれで3千万円の特別控除の適用があります。</p> <p>③ 土地や建物等の譲渡が申告期限から3年以内に行なわれれば「取得費の加算特例」を受けることができます。 その相続時にその不動産に係る相続税を負担していた場合には、その相続税相当額を不動産売却の譲渡所得計算にあたり取得費に加算することができます。 なお、この相続税相当額とは、現在のところ譲渡した資産の価額ではなく全ての土地等の価額に対応するものとなっていました。平成27年1月1日以後に開始する相続又は遺贈により取得した資産から、その譲渡の土地等に対応する相続税のみとなります。</p>
<p>不動産の時価評価(鑑定評価)</p>	<p>土地や建物の相続税評価は、通常、財産評価基本通達によりますが、時価(相続開始時の各財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間での自由な</p>

	<p>取引で成立するところの価額)によることが原則ですので、不動産鑑定評価額(不動産鑑定士による評価)や実売却額により評価が下がる場合には、こちらの評価額を使用することを検討します。以下の様な土地に対しては、鑑定評価により時価を算定することも検討に与えます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 間口が 2m未満の土地 2. 間口が 2m以上あっても奥行が異常に長い土地 行政単位(市等)により、建築安全条例により奥行により間口が 3m、4mが必要とします。 3. 無道路地 4. 前面道路が建築基準法の道路に該当しない場合 建築基準法 42 条道路に該当しないと建築確認不可となります。特に、川沿いにある道路には要注意。 5. 道路面から 5m以上の高低差のある土地 6. 全体が傾斜地の土地で造成費が多額となる土地 7. 極端な不整形地や面積が小さ過ぎる土地 8. 私道 9. 市街化調整区域内の山林・雑種地 戸建住宅、共同住宅は原則として建築不可 10. 面積が大きい土地(500 m²以上)は広大地適用適否の判定 11. 築年数が古く空室の多い賃貸マンション 12. 別荘地・リゾートマンション 13. 土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物のある土地、等 <p>以上のように、建物を問題なく建てられる状況に無い場合等では、その土地の時価においては個別的減価要因の可能性が大ということが想定されます。</p>
--	---

11. 相続税の納税義務者

納税義務者は、無制限納税義務者(居住無制限納税義務者及び非居住無制限納税義務者)、制限納税義務者です。

相続人・受贈者 被相続人・贈与者	国内に住所有り	国内に住所無し		
		日本国籍有り		日本国籍無し
		5年以内に国内に住所有り	5年を超えて国内に住所無し	

国内に住所有り		国内・国外財産ともに課税 (居住無制限納税義務者)	国外財産にも課税(非居住無制限納税義務者)	国内財産のみに課税(制限納税義務者)
国内に住所無し	5年以内に国内に住所有り (注1)			
	5年を超えて国内に住所無し			

- 住所・国籍の有無、居住期間の計算は、財産取得した時を基準とします。
- 日本国籍と外国国籍とを併有する重国籍者は、日本国籍を有する個人扱いになります。但し、自己の意思(志望)によって外国籍を取得している者である限り、その取得時点で国籍法第11条の規定によって日本国籍を喪失したことになります。
- 制限納税義務者の納税義務の範囲に関して、日本国内にある財産に限定されることから債務控除の範囲も日本国内にある財産に関連する債務に限定されていますが、その債務の範囲は5項目の限定列挙となりかなり限定的であることに留意すべきです(相法第13条②)。
- 特定納税義務者とは、被相続人から相続又は遺贈により財産を取得しなかった者のうち、特定贈与者である被相続人より相続時精算課税の適用を受けていた財産に対して相続税の納税義務(精算の義務)を負うことになる者です。
- 平成25年4月1日以後の相続等に係る相続税に関して、被相続人が相続開始時に国内に住所を有していた場合において、その相続人が日本国籍を有しない国外居住者であるときでも、国外財産にも課税されることになりました。

(注1): 国外転出時課税の適用がある場合の納税猶予期限を10年に延長している個人が死亡した場合(被相続人)又は財産の贈与をした場合(贈与者)は、非居住者であっても、相続の開始前又は贈与前の5年以内に相続税法の施行地に住所を有していたものとみなされます(平成28年4月1日以後に適用)。

12. 譲渡所得との課税関係

一定の贈与又は相続若しくは遺贈にあたり譲渡所得が発生する資産の移転については、「みなし譲渡所得」の課税が起る場合があります。一定の場合とは以下のケースです(所法59条)。

- ① 法人に対する贈与
- ② 限定承認に係る相続
- ③ 法人に対する遺贈、及び個人に対する包括遺贈のうち限定承認に係る遺贈

13. 相続時財産の相続税申告期限から3年以内譲渡に伴う課税(取得費加算)の特例

相続により取得した一定の譲渡所得となる不動産(土地、建物等)、株式、等を一定の期限内に譲渡した場合には、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができるという特例制度があります。その概要は以下のとおりです。

(1) 特例の適用要件

- ① 譲渡資産は相続や遺贈による財産であり、その財産を取得した者であること
- ② その財産を取得した人に相続税が課税されていること
- ③ その財産を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後3年(亡くなられてから3年10ヶ月以内)に譲渡していること
- ④ その譲渡資産からは所得種類として譲渡所得になるものであること(事業所得や雑所得になるものは適用外)

(2) 取得費に加算する相続税の額

取得費に加算する相続税の額は、以下の①及び②での金額の合計額、又は③の金額のいずれか低い方の金額となります。

① 土地等(土地及び土地の上に存する権利)を売却した場合

計算式:

取得費に加算する相続税の額 = 譲渡者の相続税額 X {譲渡者の課税価格に含まれるその譲渡の土地等に対応する課税価格 ÷ (譲渡者の相続税の課税価格 - 譲渡者の債務控除額)}

土地等を売却した場合には、相続税額のうち譲渡した土地等に対応する金額となりました。

土地等には、相続財産に合算されたものが含まれますが、相続開始時において棚卸資産であったもの、物納したもの、及び物納申請中のものは除かれます。

② 土地等以外の財産(建物や株式等)を売却した場合

計算式:

取得費に加算する相続税の額 = 譲渡者の相続税額 X {譲渡者の課税価格に含まれる当該譲渡資産の課税価格 ÷ (譲渡者の相続税の課税価格 - 譲渡者の債務控除額)}

建物や株式を売却した場合には、相続税額のうち譲渡した建物や株式に対応する金額となります。

③ 取得費加算特例を適用しないで計算した譲渡所得の金額

(3) 取得費加算特例を受けるための手続

この特例適用のためには確定申告することが必要となります。以下の書類を添付して申告することとなります。

- ① 相続税申告書の写し
- ② 相続財産の取得費に加算される相続税の計算明細書
- ③ 譲渡所得の内訳書(土地・建物用計算明細書)や株式等の譲渡所得の計算明細書

相続財産のうち非上場株式を発行会社に譲渡した場合のみなし配当課税の特例:

個人が非上場株式をその発行会社に譲渡して、対価として金銭又は他の資産の交付を受けた場合、その交付金額の合計額がその会社の資本金等の金額のうち、その交付の基因となった株式に対応する部分の金額を超えるときには、その超過部分の金額は配当金とみなされて所得税が課税されることになっています。これは、みなし配当課税と言われるものですが、金融商品取引市場で売買される上場株式には通常対象外となっています。

しかし、相続や遺贈による非上場株式を、相続開始のあった日の翌日から相続税の申告期限の翌日以後 3 年の間にその発行会社に譲渡している場合には、例えその会社の資本金等の金額を超える部分があってもみなし配当課税は適用されず、その交付金額の合計額が株式の譲渡所得（所得税及び復興特別所得税 15.315%、住民税 5%の申告分離課税）に係る収入金額となります。更に、上記の相続税額の取得費加算特例を受けることもできます。

当該特例の適用を受けようとする場合には、「相続財産に係る非上場株式をその発行会社に譲渡した場合のみなし配当課税の特例に関する届出書」を発行会社に提出し、発行会社はその翌年 1 月 31 日までに所轄税務署に提出しなければなりません。

14. 平成 28 年度税制改正

平成 28 年度税制改正は、相続税に関して特段の改正はありませんでした。

1. 納税義務者の改正

国外転出時課税の適用がある場合の納税猶予期限を 10 年に延長している個人が死亡した場合（被相続人）又は財産の贈与をした場合（贈与者）は、非居住者であっても、相続の開始前又は贈与前の 5 年以内に相続税法の施行地に住所を有していたものとみなされます（平成 28 年 4 月 1 日以後に適用）。

以上。