

I .相続の基本

相続税・財産評価の基本



税理士法人 スマートシンク
代表税理士 菊地 則夫
社員税理士 宿谷 紫
税理士 山内 孝宏
税理士 漆谷 耕太



① 本来の相続財産

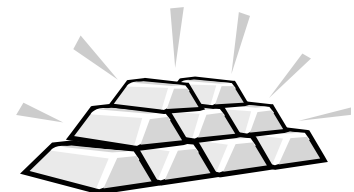
民法の規定に従って相続等により取得する財産を「本来の財産」といいます。土地、借地権、建物、預貯金、有価証券、ゴルフ会員権、宝石、家庭用動産など金銭に見積ることが可能な経済価値のあるものは、すべて相続税の課税対象となります。借地権、建物等については登記の有無は関係ありません。

② みなし相続財産

民法上の相続財産ではありませんが、実質的に相続財産と同じ効力がある次のものについては、課税の公平を図るために、相続税法上、「みなし相続財産」として課税財産に含めます。

- **死亡保険金** ※ 1
- **死亡退職金** ※ 1
- **生命保険契約に関する権利** ※ 2
- **定期金（年金）に関する権利** ※ 2

※ 1 一定額の非課税金額控除あり
※ 2 「本来の財産」に該当するものを除く



1. 財産評価の基本


建物・宅地の評価

平成21年度 課税明細書

住所氏名		種別		用途		面積		課税	
① 種別	② 用途	③ 面積	④ 種別	⑤ 用途	⑥ 面積	⑦ 種別	⑧ 用途	⑨ 課税	⑩ 課税
⑪ 種別	⑫ 用途	⑬ 面積	⑭ 種別	⑮ 用途	⑯ 面積	⑰ 種別	⑱ 用途	⑲ 課税	⑳ 課税
土地	種別1-1		宅地	種別1-1	小 100%				
宅地 (小規模)		165.00			24728046	4121341	8242682	4121341	8242682
						57698	24728		
家屋	種別1-1		居宅	種別1-1	1-1				
居宅	RC	71.92			4269559	4269559	59773	12608	

納税通知書 → 課税明細書

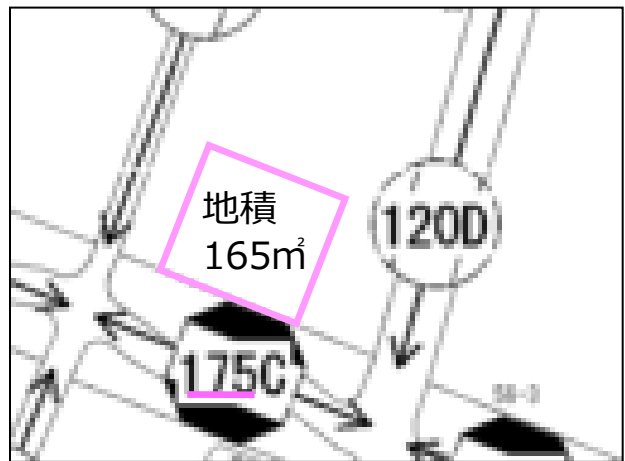
建物・土地の相続税評価額

 (家屋) 固定資産税評価額

4,269,559円



《路線価図》 ※国税庁HPより



路線価175,000円/m²

土地 路線価評価額

175,000円 × 165m²
= 28,875,000円

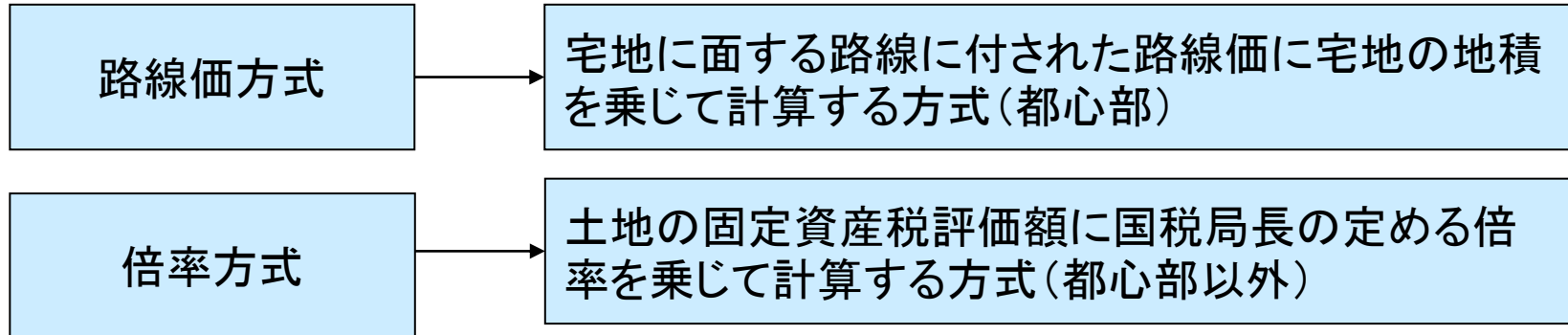


路線価がわからない場合、
『固定資産税評価額 ÷ 7 × 8』でも代用できます。

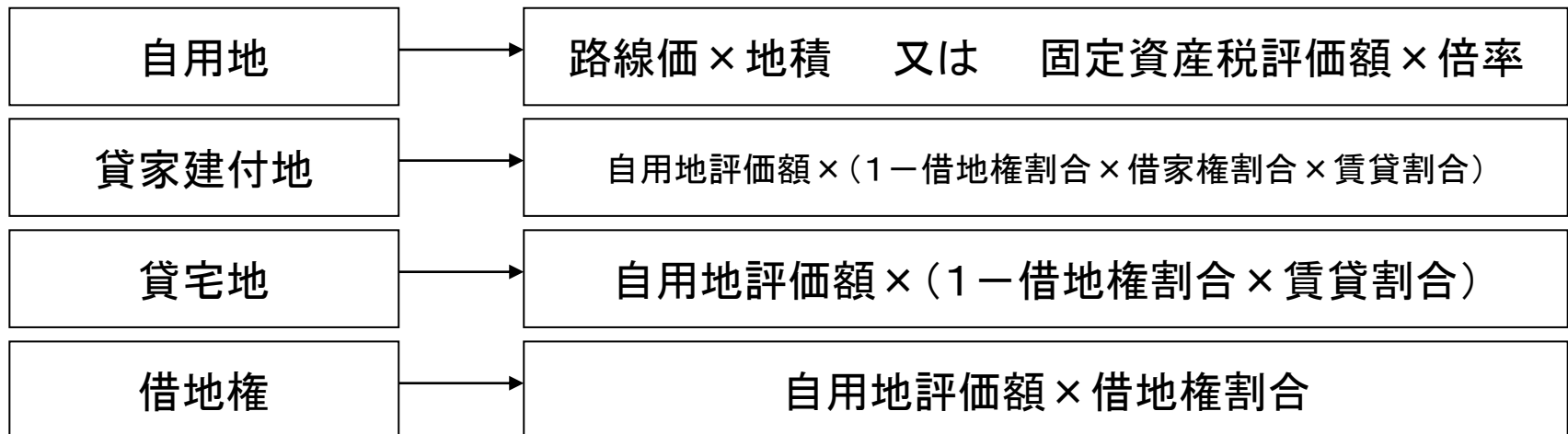
24,728,046円 ÷ 7 × 8
= 28,260,624円

1 - ①. 宅地の評価方法

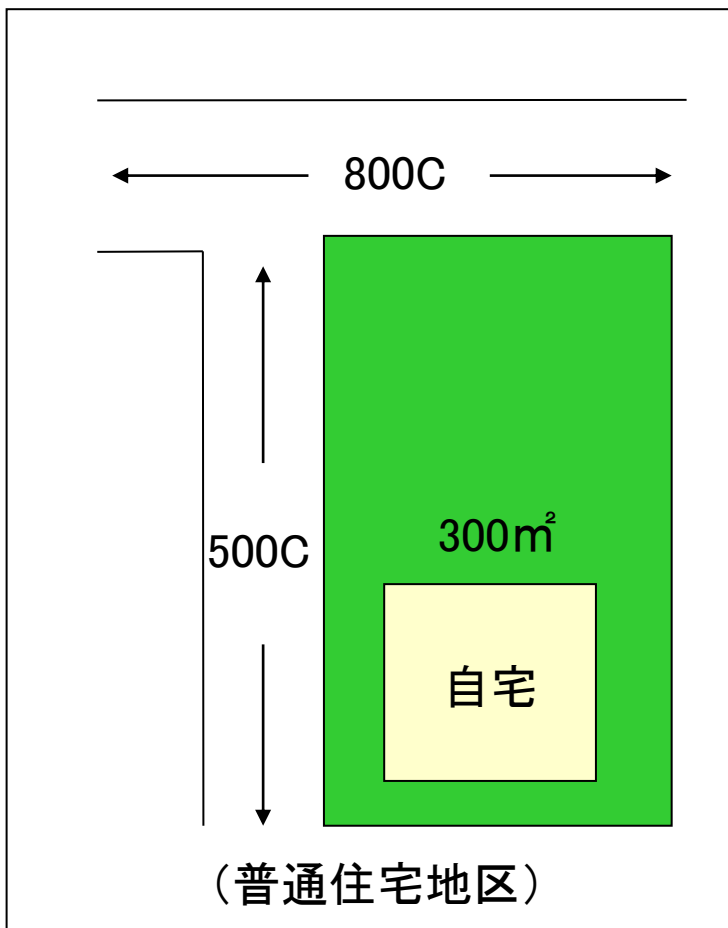
宅地の評価方法



評価宅地の種類



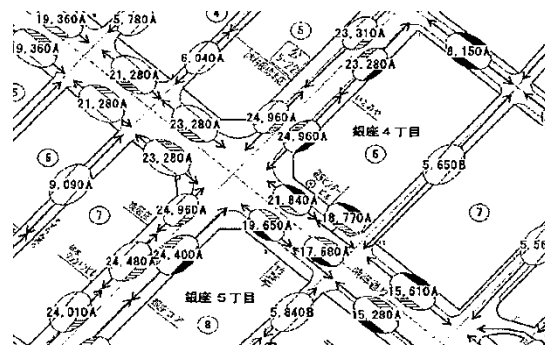
1 - ②. 路線価評価による計算方法



土地の評価金額

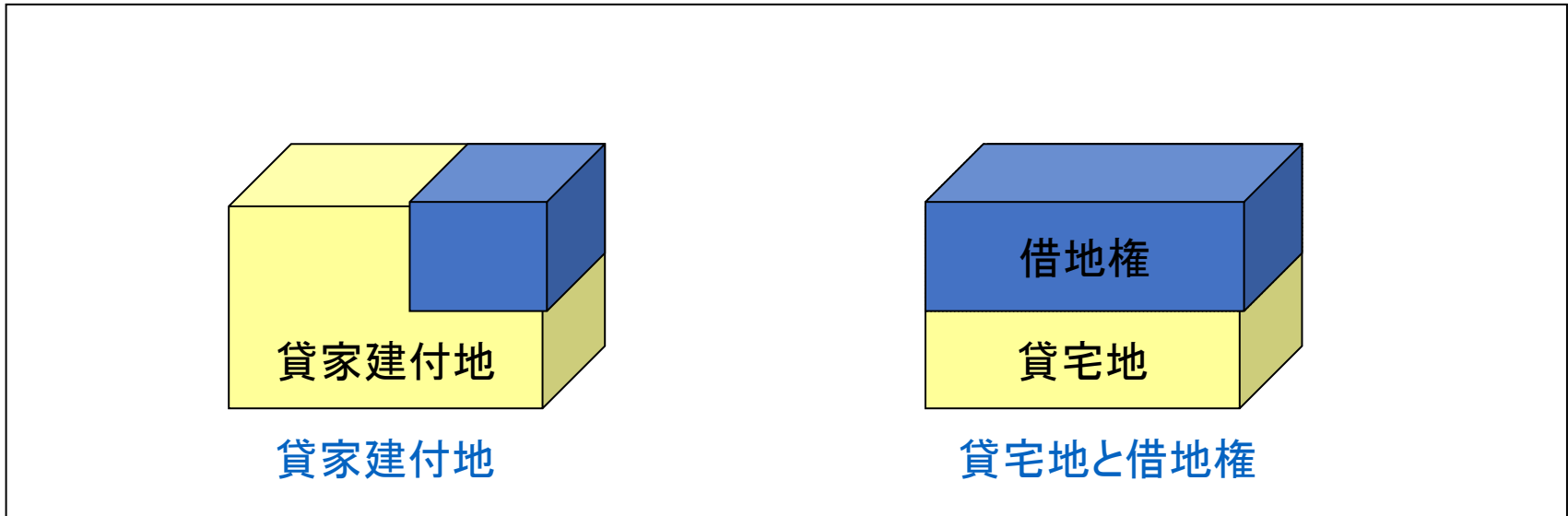
$$(800,000円 + 500,000円 \times 0.03) \times 300m^2 = 244,500,000円$$

※小規模宅地の評価減額及び奥行価格補正率等は考慮していません。



(参考) 路線価図

1-③. 貸家建付地・貸宅地・借地



貸家建付地	→	自用地評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)
貸宅地	→	自用地評価額 × (1 - 借地権割合 × 賃貸割合)
借地権	→	自用地評価額 × 借地権割合

2. 家屋の評価

家屋の評価

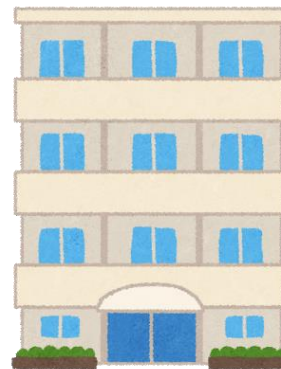


自用

固定資産税評価額 × 1.0

貸家

固定資産税評価額 × 1.0 × (1 - 借家権割合)



■ 現金・預金

→額面金額

■ 有価証券（株式・公社債等）

→上場株式：相続開始日・相続開始月・その前月・前々月のうち一番低い終値

→非上場株式：類似業種比準価額・純資産価格の折衷法

→公社債：課税時期の最終価額

■ 動産、書画骨董品

→精通者意見価格

■ その他の財産

・ ゴルフ会員権

→相場価格×70%

・ 貸付金 →貸付金残高

1. 相続税の非課税財産

本来の財産、みなし相続財産のうち、社会政策的見地等の面から相続税の課税対象とすることが適当でないものを「**相続税の非課税財産**」としています

【主な非課税財産】

- **墓地、仏壇、仏具（日常礼拝の用に供するもの）**
- **死亡保険金のうち一定金額**
→500万円 × 法定相続人の数
- **死亡退職金のうち一定金額**
→500万円 × 法定相続人の数
- **弔慰金のうち一定金額**
→業務上の死亡：給与の3年分 非業務上の死亡：給与の6ヶ月分
- **国、地方公共団体等へ寄付した場合の一定条件を満たす財産**



1. 債務・葬式費用

① 債務

■ 被相続人の債務として相続開始の時に確定しているものは課税財産から差し引くことができます。

- ・銀行借入金
- ・未払医療費
- ・未払光熱費・租税公課他
- ・預かり敷金・権利金・保証金等



② 葬式費用

■ 通夜、葬式、火葬、納骨等の葬式費用は、債務控除の対象となり、課税財産から差し引くことができます。

- ・本葬費用
- ・お布施
- ・遺体搜索、運搬費用

※初七日法要費用、香典返戻費用、墓地購入費等は対象外



1. 相続税の課税財産は、土地・建物、預貯金、有価証券などの本来の財産以外に死亡保険金、死亡退職金などのみなし相続財産も課税対象となる
2. 現金・預貯金は額面の評価だが、土地・建物の相続税評価は低くすることができる。
3. 生前に墓地など非課税財産を購入すると節税になる。
4. 借入金は債務控除できる。

まずは相続が発生したら、どのくらいの評価額になるか把握しておきましょう。いつ発生するか分からない相続のために、早めの準備が肝要です。