

時価だけが問題じゃない！ 相続時の土地の考え方

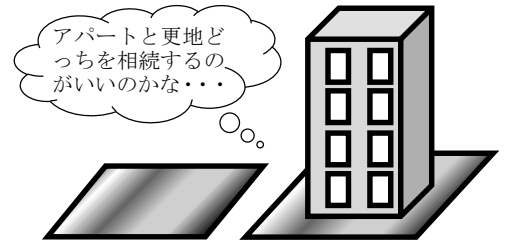
平成 26 年 9 月作成



コラム No. 027 で、相続税の申告に際しては国税庁が公表している「相続税路線価等」により評価するという話をしました。そのため、通常市場価値より安めに評価されますが、この相続税路線価等により評価した価額を目安に遺産分割協議を行うことも多いようです。

遺産分割に際して、現金・預貯金の場合は評価する必要もないですし、相続後ただちに使用することができます。上場株式等の有価証券であれば、価格の変動リスクはあるものの、証券会社を通じて比較的短期間に現金化することが可能であり、また、その評価額も証券取引所の相場を調べることができます（ただし、売却した場合に利益が出ていれば税金を支払う必要があります）。しかし、**不動産を相続する場合にはいろいろと注意点があります**。以下のような不動産の区分に応じて検討してみましょう。

- ① 自宅・店舗等そのまま利用するもの
- ② アパート等賃貸の用に供されている建物の敷地
- ③ 建物等の定着物がない更地
- ④ 建物等はないが月極駐車場等に利用されている土地
- ⑤ 借地権の目的とされている土地（所謂「底地」）



- ① は分割の基準価格は市場相場でもいいと思います。もし、**相続しなくても自宅等であれば自分で購入しなければならない**と考えられるからです。
- ② は相続税の申告に際して、土地建物に借り手の権利が付着しているため、自由な処分・利用ができないことを考慮し**自用の不動産に比べて安く評価**されます。更に、アパート等に関しては**相続後に家賃収入を得ることができる点が見逃せません**。この**見込まれる家賃収入は相続財産には含まれない**からです。一方で預かり敷金等の債務も同時に相続します。配偶者等、生活のための資金が必要な人が相続すると、より効果が大きいです。
- ③ に関しては、その後自宅等の敷地に利用するのであれば①と同じです。しかし相続後ただちに売却する前提であれば、その**売却には相続人に所得税が課税される**ことも考慮すべきです。その分土地の評価額より手取りが少なくなってしまうからです。また、所有し続けた場合、**固定資産税の負担も大きくなります**。
- ④ に関しては、相続後、早期に売却を検討しているのであれば③と同じです。しかし駐車場等として利用する限り**相続開始直後から賃料収入が得られる**ため、②と同じような効果があります。ただし、建物の敷地の用に供されていないため、相続税評価額は②と違い安く評価されることはありません。その分、**売却は②よりしやすい面**もあります。
- ⑤ の場合は、土地に借地人の権利が付着しているため、**自分で利用することはできません**。そのため相続税評価も更地価額から借地権相当額（首都圏では通常更地価額の 5～7 割程度）を控除した自用より安い価格で評価されます。**地代収入はありますが、②のアパート等収入よりは低額**なことが多いです。更に借地権は建物が老朽化しても借地人が建て替えることができ、**借地権の返還を望むことは困難**です。そのため**売却も困難**です。以上のように、**不動産の相続に関しては、将来見込まれる収入、負担すべき税金、売却の難易等、その評価額のみならず、様々な面も併せて検討することが必要**です。