

相続税の不動産評価 ～評価の概要と建物評価～

令和元年 8月 作成



相続税の計算において重要になるのは不動産の評価です。相続税法では「財産の価額は、当該財産の取得の時にける時価による」と定められています。しかし、この「時価」という表現、お寿司屋さんのネタの価格表などではみえますが、具体的にいくらなのかはつきりとわからないものでもあります。そこで、国税庁は「相続税財産評価に関する基本通達」(以下「評基通」といいます)を定め、その第1項で「相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。」とされています。この通達は「国税庁長官が各国税局長へ宛てたもの」であり、税務署の職員はこの通達の通りに評価する必要がありますが、**納税者がこの通達に縛られることは必要ありません**。しかし、最初に述べた通り、そもそも時価というのははつきりとはわからないものです。そこで、**納税者も税務署が評価するのと同じ方法により評価することにより、税務署側から否認されないよう時価を計算して申告することができるのです**。そのため、**余程の事がない限り評基通に従って時価を計算して申告することが一般的です**。

では、この評基通では不動産の評価についてどのように定められているのでしょうか。今回から数回にわたって、評基通に定められている不動産の評価の基本についてお話してみたいと思います。

まずは、評価方法が簡単な建物(家屋)についてです。家屋は原則として1棟の家屋ごとに評価します。従って戸建て住宅は基本的に問題ないのですが、アパート等複数の居室を持つ建物の場合も1棟の建物として評価します。例外として区分所有建物(所謂マンション)については、各専有部分(各部屋)が1棟の建物とみなされますので、各専有部分ごとに評価します。**具体的な評価額は市区町村の固定資産税課で評価証明書を取得することにより確認**できます。また、市区町村から固定資産税の納税通知書とともに送付される固定資産の課税明細書でも確認できることが多いです。ただし、これらの書類では通常物件全体の評価額を確認することはできませんが、その物件が共有である場合、その共有持ち分の確認はできませんので、別途登記簿(全部事項証明書)等で持分を確認する必要があります。

その建物が賃貸の用に供されている場合(所謂貸家)には、下記の算式によりその貸家の評価額を求めます。

$$\text{貸家の評価額} = \text{当該建物の固定資産税評価額} \times 1.0 \times (1 - \text{その地域の借家権割合})$$

ただし、アパートや賃貸マンション等、1棟の建物に複数の貸室がある場合にはさらに上記①の価額に賃貸割合を乗じてそのアパート等の1棟の建物の評価額を求めます。

$$\text{アパート等の評価額} = \text{当該建物の固定資産税評価額} \times 1.0 \times (1 - \text{その地域の借家権割合}) \times \frac{\text{その建物のうち賃貸に供している面積}}{\text{その建物の全体の面積}}$$

