

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、法定相続人以外の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。

被相続人が確定申告しないまま、1月1日から3月15日までの間に亡くなった場合、

相続人は被相続人の亡くなる前年分と、亡くなった年の 1 月 1 日から亡くなった日までの 2 回の準確定申告をしなければなりません。この場合、準確定申告の期限はいずれも亡くなってから 4 か月以内とされます。

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取扱われることから、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課税売上金額の総額が、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、他に課税所得が無い場合には、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、マイナンバー、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申告の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になりますが、居住形態により日本での相続税課税となる場合があります。。

(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 X 1 年 1 1 月 4 日の場合の申告・納付期限は、X 2 年 9 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 法定代理人がいない場合、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 ヶ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 ヶ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 ヶ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 ヶ月以内	1. 遺言書有無の確認 有---→ ①公正証書遺言	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のです。 *公正(原本は公証役場で作成・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） 公正証書遺言の作成方法： ①証人 2 人以上の立会 ②遺言者が、遺言の趣旨を公証人に口授する 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 ④遺言者と証人は、筆記内容の確認後、各自署名・押印する ⑤公証人が、公正証書である旨を付記し、署名・押印する
	②その他（自筆証書遺言又は秘密証書遺言）	*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証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的な有効性の確認）の申立。 なお、自筆証書遺言に関して、遺言制度に関する見直し（施行は 2019 年 1 月 13 日から、なお、自筆証書遺言の保管制度は 2020 年 7 月 10 日から）がありました（詳細は後述参照）。
	無---→ 相続人間の協議で遺産の分割（遺産分割協議書の作成）	*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。
	2. 遺言執行者の選択	遺言書に遺言執行者(遺言書に書かれた内容を実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

		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。最近では、信託銀行等に遺言信託で公正証書遺言を作成し、信託銀行等が遺言執行者になるケースが少なくありません。
	3. 相続人の調査・確定 (1) 相続人の調査 (2) 相続廃除者の調査 (被相続人の生前の意思)	*相続人の関係図の作成 *戸籍謄本、除籍謄本(1人も移動等で存在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) 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申立てを認めた場合、その相続人は相続権を失います。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) ① 本来の相続財産 ② みなし相続財産 ③ 贈与財産	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。例外として、被相続人の一身に専属した権利義務は承継されません。 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、未収入金、及び特許権、著作権等の無形資産等 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、死亡保険金等は、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なるものがあります。 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になります。 (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、相続税の課税対象となります。 (2) 相続開始前3年～7年以内の贈与財産 被相続人から相続人等に対して3年～7年以内

		用は対象外となります。 ・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 (1) 単純承認 (2) 相続放棄 (3) 限定承認 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ときには、家庭裁判所への申立てにより、この 3 ヶ月の熟慮期間を延長することも可能です。	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。 無条件、無制限に承認する。 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。 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を知った時から 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。遺産分割協議書で遺産は一切承継しないこととしても、相続放棄にはなりません。 ・放棄は希望する相続人が一人一人手続きを行うもの（1 人単独でもできます）。 ・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。 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ことで意思表示を留保して承認するものです。 ・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。 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。
	6. 相続不存在	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。その場合には、 ・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。 ・相続人を検索し、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。 相続人中に行方不明者がいる場合の対応： (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。 (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。 ① 普通失踪 不在者の生死不明が7年間不明の場合 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
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（申告対象となる所得がある場合）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了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ヵ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っています。

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。

遺留分侵害額請求権とは（遺留分減殺請求権から移行）

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々人に行いますが、応じないときは家庭裁判所へ調停の申立てを行うことになります。なお、相続開始から 10 年を経過すると、遺留分侵害額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侵害額請求の対象になるものでしょうか。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、遺留分侵害額請求の対象になるとのことです。

遺留分制度に関する見直し

1. 遺留分減殺請求権の金銭債権化（遺留分侵害額請求権へ）

これまで減殺請求により当然に物権的效果が生ずることとされているため、減殺請求の結果、遺贈又は贈与の目的財産は受贈者と遺留分権利者との共有になることが多く、このような帰結は、円滑な事業承継を困難にするものであり、又、共有関係の解消をめぐって新たな紛争を生じさせることになることがありました。そこで、

- （1） 遺留分に関する権利行使により生ずる権利を遺留分侵害額に相当する金銭債権化することとしました。

- (2) 遺留分権利者から遺留分侵害額請求を受けた時点で相当期間経過しており請求を受けた時点では、受遺者又は受贈者が十分な資金がなく金銭を直ちに準備できない場合には、受贈者等は、裁判所に対し金銭債務の全部又は一部の支払につき期限の許与を求めることができるようになりました。

2019年7月1日以降は、遺留分侵害額請求権は、原則、金銭債権となる（遺留分侵害額請求権）ことから、これを従来のように不動産を充てることになると、代物弁済の譲渡として譲渡所得課税の対象となります。

2. 遺留分及び遺留分侵害額の算定方法

(1) 遺留分及び遺留分侵害額の計算式

① 「遺留分」 = 「遺留分を算定するための財産価額」 × 1/2 (*1) × 遺留分権利者の法定相続分

(*1) 相続人が直系尊属のみの場合は 1/3

「遺留分を算定するための財産価額」

- = 相続時における被相続人の積極財産の額
- + 相続人に対する生前贈与の額（原則 10 年以内 *2）
- + 第三者に対する生前贈与の額（原則 1 年以内）
- － 被相続人の債務の額

(*2) 被相続人と受贈者が、遺留分権利者に損害を加えることを知って贈与した場合には、10 年前の贈与分も含む

② 遺留分侵害額 = 「遺留分の額」－ 遺留分権利者が受けた特別受益額 － 遺産分割の対象財産がある場合（既に遺産分割が終了している場合も含む）には具体的相続分に応じて遺産を取得したものとした場合の当該遺産の価額（但し、寄与分もよる修正は考慮しない）＋ 被相続人に債務がある場合には、その債務のうち遺留分権利者が負担する債務の額

(2) 相続人に対する贈与は、相続開始前 10 年間にされたものに限定し、その価額を遺留分を算定するための財産価額に算入する。

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)。

なお、遺言が存在しその内容と異なる遺産分割協議の可否に関して、当該協議内容が有効となる条件は、法定相続人の全員の合意が成立し、かつ、協議の効力に争いがない場合と解されています。

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があります。)
- ・ 失踪宣告(生死が7年以上明らかでない場合)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不在者財産管理人を選任してもらいます。
- ・ 相続人に重度の認知症で判断能力がない場合には、家庭裁判所に成年後見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、日付入りの遺産分割協議書を作成し、共同相続人が署名して実印で捺印(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、分割を申し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。特別な立証がともなわなければ、分割は法定相続分に従うことが原則となるようです。

なお、審判に対して不服がある場合には不服申立て（即時抗告）をすることができます。

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ます(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。

相続人以外の人からの介護・看護への特別寄与分の請求権

被相続人の親族で相続の対象にならない人でも、被相続人に対して介護や看病その他の労務の提供により被相続人の財産の維持又は増加に貢献（寄与）した場合は、相続人に金銭（特別寄与料）を請求できる仕組みが取り入れられます。対象は、息子の妻が義父母を介護していたケース等を想定したもので、特別寄与の請求権者は、被相続人の親族に限定されることになっています。これまでの介護の寄与をめぐり争った場合の家庭裁判所が示す目安は、次の通りです。

介護の日当額（8千円）× 日数（500日）× 裁量的割合（70%）
＝ 介護寄与分額（280万円）

（１）特別寄与料に対する課税は、次のとおりとなります。

- ① 特別寄与者は特別寄与料が確定した場合には、当該特別寄与者が被相続人から遺贈により取得したものとして、相続税が課税されます。
- ② 上記①の事由が生じたために新たに相続税の申告義務が生じた者は、当該事由は生じたことを知った日から 10 月以内に相続税の申告書を提出しなければなりません。
- ③ 相続人が支払うべき特別寄与料の額は、当該相続人に係る相続税の課税価格から控除します。
- ④ 相続税の更正の請求対象に上記①の事由が加えられます。

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が、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侵害額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。

① 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

② 代償分割

相続人の中の一人が遺産を取得し、他の相続人に代償金たる対価を支払う方法

代償財産の価額について：

- (イ) 共同相続人等の全員の協議に基づいて合理的に認められた方法によって計算した金額、又は
- (ロ) 代償分割の対象となった財産が特定され、かつ、代償分割時の通常の取引価額（時価）が決定されているときは、次の算式によって計算した金額；

代償債務の金額 $\times$ (相続開始時の相続税評価額 $\div$ 代償分割時の時価) = 課税価格

積極財産価額を超える代償分割に係る代償金を受領した場合について：

代償分割に係る代償金 $-$ 積極財産価額 = 超過額は贈与を受けた金額となる
なお、生命保険金は、受取人固有の財産（みなし相続財産）となり、積極財産には該当しませんので、贈与税の有無に留意すべきです。

代償分割と3年以内に相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例適用について：

相続税の申告期限から3年以内に相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例適用において、代償金（C）を支払って取得した相続財産を譲渡した場合の取得費加算額は、次の算式により計算することになります。

$$\frac{\text{譲渡した資産の相続税評価額 (B)} - \text{支払代償金 (C)}}{\text{(A+C)}} \times \text{(B} \div \text{)}$$

確定相続税額 $\times$ その者の相続税の課税価格（債務控除前）A

③ 換価分割（価額分割）

直接分割の対象とせず遺産を換価（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。

換価分割が行われた場合の各相続人の課税価格となる金額は、その換価され分割された金額の額ではなく、次の算式により計算した金額となります。

換価財産の相続開始時の相続税評価額 $\times$ 換価代金の取得割合 = 課税価格
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

小規模宅地等の特例との関係について：

小規模宅地等の特例の適用を受けるためには、原則としてその特例対象となる宅地等を相続税の申告期限まで保有していなければなりませんので（配偶者が取得した特定居住用宅地等を除く）、その宅地等を換価分割のため申告期限前に譲渡した場合には、小規模宅地等の特例の適用は認められません。

換価分割と3年以内に相続財産を譲渡した場合の取得費加算の特例適用について：

上述の代償分割と同様に、譲渡所得金額の計算上、取得費加算の特例適用を受けることができます。

④ 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

不動産等を共有とする場合、公平に相続分に応じて分割することができる反面、将来的に

相続人が死亡した際に、更に共有者が増えることになる等、後の売却時や相続時にはトラブルを生む可能性があります。

代償分割と換価分割の判断基準：

	代償分割	換価分割
所得の帰属	その取得した遺産の処分の有無、その時期・内容等は全て取得者の自由に決定でき、譲渡による所得は取得者のみに帰属し、これに対する所得税は同人が負担する	遺産を処分する場合は、形式的には共同相続人中の特定の者が代表してその名で行うことがあってもその実質は共同相続人全員であり、譲渡による所得は共同相続人全員に帰属し、これに対する所得税は全員が負担する
相続遺産を特定相続人に取得させる合意の有無	その相続財産取得者による単独売却の場合	相続遺産そのものを直接の分割対象とせず、未分割の状態で売却がなされ、その対価の分割が共同相続人間で行われる場合
基本的な性質	現物分割が相当でないこと 遺産を取得する相続人に代償金の支払能力があること	現物分割が著しく困難であり、かつ、現物分割をすれば価値が著しく損なわせることになること 代償金の支払能力のある相続人がいないこと

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になります（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、法定相続人の子が死亡（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になります。

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り効力

任意認知	発生	よ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、分娩の事実によって当然に発生)。 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。
強制認知(又は裁判認知)	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。 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。 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。	

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有り)。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

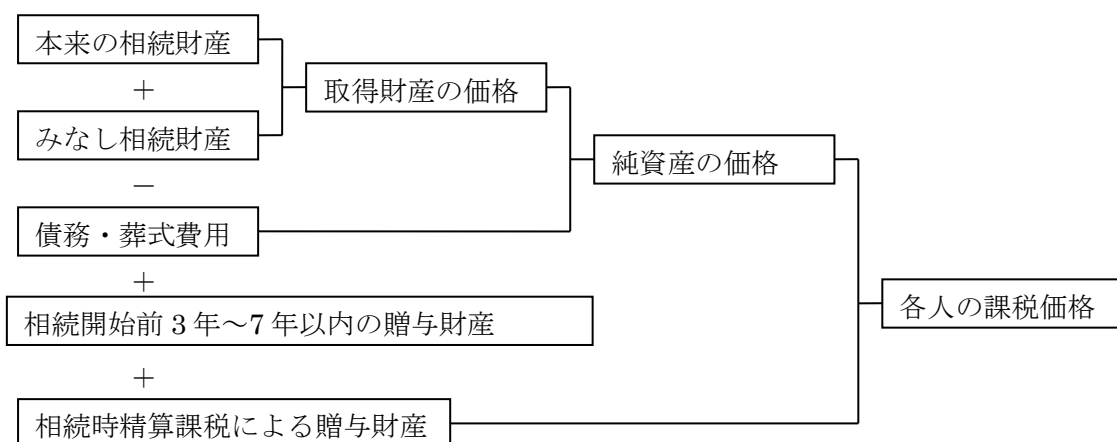
全遺産の相続人が確定し、無事に終了しましたら、被相続人名義である財産の名義変更を行います。財産の種類ごとに手続内容、手続窓口、必要書類等を調べて早めに完了されることが望めます。

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）

各人の債務控除「債務・葬儀費用」の上限額とは

（本来・みなし相続財産の価額＋相続時精算課税による贈与財産の価額－債務・葬儀費用）の結果、マイナスになる時は「0」とし、その上で相続開始前3年～7年以内の贈与財産の価額を加算することになります。

相続開始前3年～7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～7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～7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が、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（改正で7年以内へ）

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3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めら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。

暦年課税における生前贈与の相続財産加算期間延長（7年以内へ）

相続又は遺贈により財産を取得した者が、当該相続の開始前7年以内（改正前：3年以内）に当該相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産の価額（当該財産のうち当該相続の開始前3年以内に贈与により取得した財産以外の財産（つまり、4～7年に以内に贈与）については、当該財産の価額の合

計額から 100 万円を控除した残額：加算不要の 100 万円は「贈与者ごと」の贈与財産の価額から控除することになります）を相続税の課税価格に加算することとする。

つまり、現行の 3 年以内のものが、改正により、

3 年以内の贈与額全額＋（延長した 4～7 年の贈与額合計－100 万円）を相続税の課税価格に加算することになります。

上記の改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する財産に係る相続税について適用する。

改正後の相続開始日と加算期間との関係は以下の通りです。

相続開始日	加算期間（相続開始日から）	
令和 8 年 1 2 月 3 1 日まで	3 年前	改正の影響無し
令和 9 年度内	3 年超又は 4 年前未満	1 年ずつ段階的に加算期間が延長されていく（但し、延長された期間の贈与は令和 6 年 1 月 1 日前に遡らない）
令和 1 0 年度内	4 年超又は 5 年前未満	
令和 1 1 年度内	5 年超又は 6 年前未満	
令和 1 2 年度内	6 年超又は 7 年前未満	
令和 1 3 年度以降	7 年前	加算期間が 7 年となる

なお、相続又は遺贈により財産を取得しなかった者、例えば孫が生命保険や死亡退職金等のみなし相続財産を取得する場合には、生前贈与分が加算対象になる点に留意する必要があります。

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, 0 0 0 万円）及び暦年課税の基礎控除額（1 1 0 万円）を適用して贈与税の納税額がゼロであっても 1 1 0 万円は加算の対象です。

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。

特定配偶者に遺贈又は贈与した居住用不動産の特別受益の持戻し計算免除

婚姻期間が 20 年以上で、配偶者に居住用の建物又はその敷地の全部又は一部（居住用不動産）を生前贈与するか遺言で贈与の意思を示せば、その居住用不動産は被相続人が特別受益の持戻し免除の意思表示したものと推定し、遺産分割の対象にしない（遺産分割の共有財産にならない）という優遇措置が設けられました。

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。

相続時精算課税制度の見直し

（1）相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した財産に係るその年分の贈与税については、現行の基礎控除とは別途、課税価格から基礎控除 110 万円（特定贈与者ごとの基礎控除額であるが、同一年に 2 人以上の特定贈与者からの贈与がある場合には、110 万円を各特定贈与者からの贈与額に応じて按分する）を控除できることとするともに、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算等をされる当該特定贈与者から贈与により取得した財産の価額は、上記の控除をした後の残額とする。

つまり、非課税限度額 2,500 万円とは別枠で年間 110 万円の控除が可能となります（年間 110 万円を超えたら贈与税の申告が必要となります）。

$(\text{贈与額} - \text{基礎控除 } 110 \text{ 万円} - \text{特別控除累計 } 2,500 \text{ 万円}) \times \text{一律 } 20\% = \text{贈与税}$

上記の改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用する。

なお、特定贈与者が 2 人以上ある場合には、年間 110 万円の基礎控除額はそれぞれの贈与額に応じて按分することになります。

この改正により、暦年課税と同額の基礎控除が認められることから、この相続時精算課税制度の活用が促進することが期待されます。

（2）相続時精算課税適用者が特定贈与者から贈与により取得した一定の土地又は建物が当該贈与の日から当該特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に災害（震災、風水害、火災等）によって一定の被害を受けた場合には、当該相続税の課税価格

への加算等の基礎となる当該土地又は建物の価額は、当該贈与の時ににおける価額から当該価額のうち当該災害によって被害を受けた部分に相当する額を控除した残額とする。

なお、災免法の適用を受けた、又は受けようとする場合には、この特例適用できません。

上記の改正は、令和 6 年 1 月 1 日以後に生ずる災害により被害を受ける場合について適用する。

	現行	改正（令和 6 年 1 月 1 日以後）
贈与額の計算	（贈与額－特別控除累計 2,500 万円）×一律 20%	（贈与額－基礎控除 110 万円－特別控除累計 2,500 万円）×一律 20%
贈与税申告	少額の贈与額でも贈与税の申告が必要	年間の基礎控除 110 万円を超えた場合には贈与税の申告が必要
相続財産の加算すべき贈与財産	取得した全ての相続時精算課税の財産	取得した全ての相続時精算課税の財産（但し、年間の基礎控除 110 万円内の控除分を除く） 又、贈与財産が災害により一定の被害を受けた土地・建物である場合は相当額の控除可能

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～7 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、更正の請求に必要なとなる時に限る
請求内容	下記①～③に係る贈与税の申告書に記載された贈与税の課税価格の合計額 ① 相続開始前 3 年以内に取得した財産の課税価格 ② 相続開始前 3 年超～7 年以内に取得した財産の課税価格（100 万円控除後の残額） ③ 相続時精算課税の適用を受けた財産の価額の課税価格（100 万円基礎控除後の金額）
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

課税価格の合計額 － 基礎控除額 ＝ 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して仮定したものです。

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)
法定相続分に应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（養子が、相続により被相続人である養親の財産を取得した場合においては、被相続人の一親等の法定血族となる） 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～7 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な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（相続人の状況に応じて、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になります。

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**

18 歳未満等の適用要件があります。

$$\text{控除額} = (\text{18 歳} - \text{相続開始時の年齢}) \times 10 \text{ 万円}$$

令和 4 年 4 月 1 日以後から、年齢要件が 18 歳以上に引下げられました。なお、未成年者控除額が、その未成年者本人の相続税額より大きいため控除額の全額が引き切れないことがあります。この場合は、その引き切れない部分の金額をその未成年者の扶養義務者の相続税額から差し引きます。また、その未成年者が今回の相続以前の相続においても未成年者控除を受けているときは、控除額が制限されることがあります。

扶養義務者とは、配偶者、直系血族および兄弟姉妹のほか、3 親等内の親族のうち一定の者をいいます。

- ・ **障害者控除**

年齢 85 歳未満等の適用要件があります。

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

障害者控除額が、その障害者本人の相続税額より大きいため控除額の全額が引き切れないことがあります。この場合は、その引き切れない部分の金額をその障害者の扶養義務者の相続税額から差し引きます。なお、その障害者が今回の相続以前の相続においても障害者控除を受けているときは、控除額が制限されることがあります。

扶養義務者とは、配偶者、直系血族および兄弟姉妹のほか、3 親等内の親族のうち一定の者をいいます。

- ・ **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。

相続税の申告書の添付書類範囲の見直し

平成 30 年 4 月 1 日以後に提出する申告書の添付書類から、相続開始から 10 日以後に作成された戸籍謄本の原本ではなく複写でもよいことになりました。申告書の添付書類に、以下のものが追加されます。

- ① 戸籍謄本を複写したもの等の被相続人の全ての相続人を明らかにするもの
- ② その相続人の法定相続分及びその相続人が被相続人の実子又は養子のいずれに該当するかの別を明らかにするもの

なお、平成 30 年 4 月 1 日以後から法定相続情報一覧図が使用できるようになりますが、被相続人との戸籍に記載された続柄（例えば、子であれば「長男」、「長女」「養子」等）を記載されている場合に限り相続税の申告に利用できます。従って、続柄について子であれば「子」と記載されたものは利用できません。被相続人の中に養子がいる場合には、養子の戸籍謄本又は抄本の添付も必要となります。

(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。

(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)

なお、「やむを得ない事由」とは、訴状の提起、調停や審判の申立て等の限定された事由でなければ承認されません。

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。

- * 被相続人：①死亡の日まで農業経営していた個人
②農地等の一括贈与した個人
- * 農業相続人：①申告期限内に分割等により取得した特例農地等であること
②申告期限までに農業経営を開始する個人
- * 相続税納税：特例農地等の農業投資価格部分とその他の相続財産に対する相続税額を納税
- * 相続税猶予：特例農地等の価額のうち、農業投資価格を超える部分に対する相続税額
- * 相続税免除：①農業相続人の死亡
②申告期間から 20 年を経過した時（都市営農農地等で終身営農となる場合を除く）
③農業相続人が特例農地等を一括贈与した時
- * 納税猶予一部打切り：農業経営の 20 %以内の廃止等（廃止割合の相続税と利子税の納付）
- * 納税猶予全部打切り：農業経営の 20 %超の廃止等（猶予相続税の全額と利子税の納付）

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 日から令和 8 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。

平成 30 年度税制改正による農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直し

- (1) 一定の貸付された生産緑地についても相続税の納税猶予が適用となります。
- (2) 三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地について、営農継続要件を終身（現行：20 年）とします。
- (3) 特例農地等の範囲に、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居住地域内の農地が加えられます（贈与税の納税猶予も同様）。
- (4) 特定生産緑地の指定又は指定の期限延長されなかった生産緑地については、現在の納税猶予に限り、その猶予を継続とします（贈与税の納税猶予も同様）。

地理的区分		三大都市圏		地方圏
		特定市	特定市以外	
市街化区域	生産緑地	営農：終身	営農：終身	
		(貸付：認定都市農地貸付、農園用地貸付)		
	田園居住地域内の農地	営農：終身 (貸付：－)	営農：終身	
	上記以外		(貸付：－)	
市街化調整区域 都市計画区域外		営農：終身 (貸付：特定貸付)		

(2)－1 非上場株式等に係る相続税の納税猶予制度（一般の事業承継税制）

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 都道府県知事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 18 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 納税猶予の取消事由に係る雇用確保要件について、相続開始時又は贈与時の常時使用従業員数に 80%を乗じて計算した人数の 1 人未満は切捨てるが、最低 1 人と計算されます。

贈与税の納税猶予適用を受ける為の基本的手続（都道府県知事・税務署長への報告）

- ① 都道府県知事への認定申請(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)までに都道府県知事に所定の報告、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手続 (都道府県知事・税務署長への報告)

① 都道府県知事への認定申請(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 月以内までに都道府県知事に所定の報告、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。

(v) 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

なお、納税猶予税額の計算において、被相続人の債務及び葬式費用を相続税の課税価格から控除する場合には、非上場株式等以外の財産の価額から控除することになります。

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(平成29年度税制改正)

(1) 災害時の被災者等が納税猶予制度の適用を受ける場合、適用対象となる会社の認定等の時期に応じて一定の救済措置があります。

(2) 納税猶予の取消事由に係る雇用確保要件について、相続開始時又は贈与時の常時使用従業員数に80%を乗じて計算した人数の1人未満は切捨てるが、最低1人と計算されます。

① 相続開始時又は贈与時(申告期限の翌日から1年を経過するごとの日で従業員数を判定)の常時使用従業員数が5年間平均で80%以上を確保できれば雇用確保要件が満たされます。

② 「常時使用従業員数」とは、(イ)厚生年金保険又は健康保険に規定する被保険者、(ロ)会社と2月を超える雇用契約を締結している者で75歳以上である者、となります。

(3) 相続時精算課税制度に係る贈与を、贈与税の納税猶予制度の適用対象に加えられます。特例受贈非上場株式等(納税猶予の適用対象になる株式等)の贈与税の価額計算において、受贈者の選択により相続時精算課税の適用を受けることができることになりました。これは、納税猶予期間中に雇用確保要件等をみたせなくなり認定取消となった場合に、相続税よりも高額な贈与税を納税するリスクを回避する効果があります。

(4) 贈与者が死亡した場合の相続税の納税猶予制度における認定相続承継会社の要件から、中小企業者であること及び当該株式が非上場株式等に該当することとする要件が撤廃されます。

代表者以外の複数の贈与者からの贈与等を対象とすることが可能となりました。

(2)-2 非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税猶予の特例制度の創設(特例の事業承継

税制)

現在、事業承継制度が存在していますが、同種の特例制度が創設され、平成30年1月1日から令和9年12月31日までの10年間の特例措置として贈与、相続等で取得する非上場株式に係る贈与税又は相続税について適用されることになります。その概要は、施行日後5年以内（平成30年4月1日から令和8年3月31日までの期間）に特例承継計画を作成し都道府県に提出し認定を受けた特例承継会社の持株を贈与・相続により特例後継者に事業承継を行う場合、

（イ）猶予対象の株式制限（発行済議決権株式総数の3分の2）を撤廃し、納税猶予割合80%を100%に引上げることで、贈与・相続時の納税負担が生じない制度とし、

（ロ）雇用確保要件を弾力化するとともに

（ハ）親族以外を含む複数の株主から、2名又は3名の後継者（要代表権）に対する贈与・相続を対象を拡大し、

（ニ）経営環境の変化に対応した減免制度を創設して将来の税負担に対する不安に対応する等の特別措置が取られています。

主な相違項目	一般の事業承継税制	特例の事業承継税制
納税猶予となる対象株式数の上限の撤廃	発行済株式数の2/3が上限で、相続時の相続税の猶予割合は80%	上限が撤廃され全株が納税猶予の対象となり、相続時の納税猶予割合も100%
税制対象となる贈与者の拡充	一人の先代経営者のみ	先代経営者に限定せず、親族以外の第三者を含む複数の株主からの贈与も対象
税制対象となる受贈者の拡充	一人の代表権を持つ後継者のみ	最大3名まで代表権を持つ後継者（同族関係者を含めて保有割合50%以上であること）： ① 後継者一人の場合には、同族関係者を含めて保有割合が最高者であること ② 後継者が複数（3名以下）の場合には、各自の保有割合が10%以上で、かつ、保有割合上位3位までの同族関係者であること
雇用確保要件の緩和	承継税制の適用後、5年間で平均8割以上の雇用を継続できない場合には猶予打ち切りとなり、猶予税額の全額と利子税を納付	例え、5年間で平均8割以上の雇用要件が未達成の場合でも、納税猶予を継続可能で理由報告が必要（経営悪化が原因である場合等には、認定支援機関による指導助言が必要）

経営環境の変化に応じた減免	後継者が自主廃業や売却を行う際、経営環境の変化により株価が下落した場合でも、承継時の株価を基に贈与・相続税が課税される	廃業時の評価額や売却額を基に納税額を計算し、承継時の株価を基に計算された納税額との差額を減免する
相続時精算課税制度の適用範囲の拡充	60歳以上の父母、祖父母等から、18歳以上の子又は孫の直系卑属への贈与のみが対象	事業承継税制の適用を受ける場合には、60歳以上の贈与者から、18歳以上の後継者への贈与を対象とすることで適用範囲が拡充

上記と重複しますが、特例事業承継制度のより具体的内容としましては、

- ① 「特例後継者」が、「特例認定承継会社」の代表権を有していた者から、贈与又は相続若しくは遺贈（贈与等）がその非上場株式を取得した場合には、その全株の課税価格に対応する贈与税又は相続税の全額について、その特例後継者の死亡日等まで納税を猶予されます。納税猶予対象の株式制限（現行：発行済議決権株式総数の3分の2）を撤廃し、納税猶予割合が80%から100%に上げられます。

「特例後継者」とは	特例認定承継会社の「特例承認計画」に記載された代表権を有する後継者（同族関係者と合わせてその総議決権数の過半数を有する者に限る）であって、当該同族関係者のうち、議決権を最も多く所有する者（記載された後継者が2名又は3名以上の場合には、議決権数において、それぞれ上位2名又は3名（但し、議決権数の10%以上を所有する者に限る）をいう。
「特例認定承継会社」とは	平成30年4月1日から令和6年3月31日までの間に特例承認計画を都道府県に提出した会社で、中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律第12条第1項の承認を受けたものをいう。
「特例承認計画」とは	認定経営革新支援機関の指導及び助言を受けた特例認定承継会社が作成した計画で、特例認定承継会社の後継者、承継時までの経営見通し等が記載されたものをいう。

- ② 特例後継者が特例認定承継会社の代表者以外の者から贈与等により取得する非上場株式についても、特例承認期間（5年）内に贈与等に係る申告書の提出期限が到来するものに限り、本特例の対象となります。つまり、先代経営者の贈与時（例えば、2020年11月4日に贈与）から5年以内の贈与税の申告期限（2025年12月31日までの贈与）を厳守する必要があります。

- ③ 現行の事業承継税制における雇用確保要件（5年間平均で8割以上の雇用確保）を満たさない場合であっても、納付猶予期限は到来しません。但し、その場合には、その満たせない理由を記載した書類（認定経営革新支援機関の意見が記載されているものに限り）を都道府県に提出しなければなりません。なお、その理由が、経営状況の悪化である場合又は正当なものと認められない場合には、特例認定承継会社は、認定経営革新支援機関から指導及び助言を受けて、当該書類にその内容を記載しなければなりません。

- ④ 「経営環境の変化を示す一定の要件を満たす場合」において、特例承継期間経過後に、

特例認定承継会社の非上場株式の譲渡をするとき、合併により消滅するとき、解散をするとき等には、納税猶予税額を免除されます。

株価が下がれば差額が免除される減免制度が創設されました。

⑤ 特例後継者が贈与者の推定相続人以外の者（その年 1 月 1 日現在で 18 歳以上であること）であり、かつ、その贈与者が 60 歳以上である場合には、相続時精算課税を選択が拡充されました。

⑥ その他の適用要件等は、現行の事業承継税制と同様です。

特例事業承継制度の適用における留意点にはいくつかありますが、その中には以下の事項があります。

＊ 先代経営者の筆頭株主要件

贈与前におきまして、先代経営者は特例後継者を除き筆頭株主（同順位は OK）である必要があります。

＊ 先代経営者から一人の特例後継者への贈与における贈与株数要件

(イ) 先代経営者所有株数 + 特例後継者所有株数 $\geq$ 発行済株式総数 $\times 2/3$ の場合

発行済株式総数 $\times 2/3$ - 特例後継者所有株数 = 残株数以上の贈与が必要

(ロ) 先代経営者所有株数 + 特例後継者所有株数 $<$ 発行済株式総数 $\times 2/3$ の場合

先代経営者所有株数の全株の贈与が必要

上記の結果、贈与後に特例後継者が筆頭株主になることが必要となっています。

非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税猶予の特例制度の見直し（特例措置及び一般措置）

（１）令和 4 年 4 月 1 日以後の贈与から、贈与税の納税猶予における受贈者の年齢要件が 20 歳以上から 18 歳以上に引下げられます。

（２）一定のやむを得ない事情により認定承継会社等が資産保有型会社・資産運用型会社に該当した場合、その該当した日から 6 月以内にこれらの会社に該当しなくなったときには、納税猶予の取消事由に該当しなくなります。

（３）贈与者が死亡した場合の相続税の納税猶予の適用を受ける場合には、贈与税の納税猶予の免除届出の添付書類が不要となります。

非上場株式等に係る相続税の納税猶予制度における後継者役員要件の見直し

特例制度における後継者の役員要件を以下の様に見直します。

	改正前	改正後
原則	後継者が被相続人の相続開始前の直前において役員である必要がある	

例外	先代経営者である被相続人が60歳未満で死亡した場合には、役員要件不要とする	先代経営者である被相続人が70歳未満で死亡した場合には、役員要件不要とする（一般制度も同様）
	無し	後継者が特例承継計画に特例後継者として記載されている者である場合には、役員要件不要とする

法人版特例事業承継税制の役員就任要件の緩和（令和7年1月1日以後に贈与により取得する株式）

令和7年1月1日以後に贈与により取得する株式より、従来、非上場株式等に係る贈与税の納税猶予の特例制度（法人版特例事業承継税制）の適用にあたっては、後継者の役員就任要件として、贈与の日まで引続き3年以上、特例認定贈与承継会社の役員等であることが求められていましたが、今回の改正により、贈与の直前に役員等に就任していれば要件を満たすことになります。

なお、特例事業承継税制の適用期限（特例承継計画の提出期限は2026年3月末まで）は、今後とも延長しない旨が明記されています。

(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）適用期限は令和8年12月31日まで。

（2）当該制度における移行期限を、移行計画の認定日から起算して5年を超えない範囲内とする。

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。

(5) 個人事業者の事業用資産に係る納税猶予制度

不動産貸付業等を除く個人事業（医師、弁護士等の士業、農業等）が幅広く対象となり、事業用の土地、建物、機械等の一定の減価償却資産に係る相続税・贈与税の納税を全額猶予する個人版事業承継税制が創設されます。

(1) 個人事業者の事業用資産に係る相続税の納税猶予制度の創設

平成 31 年 4 月 1 日から令和 8 年（2026 年）3 月 31 日までに都道府県に提出する「承継計画」に記載された「認定相続人」が、平成 31 年 1 月 1 日から令和 10 年（2028 年）12 月 31 日までの間に、相続等により「特定事業用資産」を取得し、事業を継続していく場合には、担保の提供を条件に、その認定相続人が納付すべき相続税額のうち、相続等により取得した特定事業用資産の課税価格に対応する相続税の納税が猶予されます。

認定相続人	承継計画に記載された後継者で、中小企業の経営承継円滑化法に規定する認定を受けた者。
特定事業用資産	被相続人の個人事業（不動産貸付事業等を除く）に供されていた以下の事業用資産で青色申告決算書（貸借対照表）に計上されているもの： ① 土地（面積 400 m ² までの部分まで） ② 建物（床面積 800 m ² までの部分まで） ③ 特定乗用自動車 ④ その他減価償却資産（固定資産税又は営業用の自動車税若しくは軽自動車税の課税対象になっているものその他準ずるもの） 特定事業用資産の全てを取得することが必要（一部では認定外）。
承継計画	認定経営革新等支援機関の指導及び助言を受けて作成された特定事業用資産の承継前後の経営見通し等が記載された計画書で、平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年（2024 年）3 月 31 日までに都道府県に提出されたもの。
猶予税額の計算	計算方法は、法人組織における非上場株式等についての相続税の納税猶予制度特例と同様。
猶予税額の免除	① 全額免除 イ 認定相続人が、その死亡時まで特定事業用資産を保有し、事業を継続した場合 ロ 認定相続人が一定の身体障害等に該当した場合 ハ 認定相続人に破産手続開始決定があった場合 ニ 相続税の申告期限から 5 年経過後に、次の後継者に特定事業用資産を贈与し、その後継者が当該贈与税の納税猶予制度の適用を受ける場合 ② 一部免除 イ 同族関係者以外の者へ特定事業用資産を一括して贈与する場合 ロ 民事再生計画の認可決定等があった場合 ニ 経営環境の変化を示す一定の要件を満たす場合において、特定事業用資産の一部譲渡又は特定事業用資産に係る事業の廃止の場合

猶予税額・利子税の納付	① 認定相続人が、特定事業用資産に係る事業の廃止の場合等には、猶予税額の全額を納付する ② 認定相続人が、特定事業用資産の譲渡等をした場合には、その譲渡等の部分に対応する猶予税額を納付する 上記の納付が発生した場合には、所定の利子税も併せて納付する
その他	① 被相続人は相続開始前において、認定相続人は相続開始後において、それぞれ青色申告の承認を受けていなければならない ② 認定相続人は、相続税の申告期限から 3 年毎に継続届出書を税務署長に提出しなければならない ③ 認定相続人が、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は、当該認定相続人が当該株式等を継続保有等の一定要件を満たすときは、納税猶予は継続されます。 ④ この納税猶予の適用を受ける場合には、特定事業用宅地等について小規模宅地等の特例の適用を受けることはできない
適用時期	平成 31 年 1 月 1 日以後の相続等から適用

（２）個人事業者の事業用資産に係る贈与税の納税猶予制度の創設

平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年（2024 年）3 月 31 日までに都道府県に提出する「承継計画」に記載された「認定受贈者」が、平成 31 年 1 月 1 日から令和 10 年（2028 年）12 月 31 日までの間に、贈与により「特定事業用資産」を取得し、事業を継続していく場合には、担保の提供を条件に、その認定受贈者が納付すべき贈与税額のうち、贈与により取得した特定事業用資産の課税価格に対応する贈与税の納税が猶予されます。

認定受贈者	承継計画に記載された後継者で、中小企業の経営承継円滑化法に規定する認定を受けた 18 歳以上（令和 4 年（2022 年）3 月 31 日までの贈与については、20 歳以上）の者。
特定事業用資産	贈与者の個人事業（不動産貸付事業等を除く）に供されていた以下の事業用資産で青色申告決算書（貸借対照表）に計上されているもの： ① 土地（面積 400 ㎡までの部分まで） ② 建物（床面積 800 ㎡までの部分まで） ③ その他減価償却資産（固定資産税又は営業用の自動車税若しくは軽自動車税の課税対象になっているものその他準ずるもの） 特定事業用資産の全てを取得することが必要（一部では認定外）。
承継計画	認定経営革新等支援機関の指導及び助言を受けて作成された特定事業用資産の承継前後の経営見通し等が記載された計画書で、平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年（2024 年）3 月 31 日までに都道府県に提出されたもの。
相続時精算課税の適用	認定受贈者が贈与者の直系卑属である推定相続人以外の者であっても、その贈与者がその年の 1 月 1 日において 60 歳以上であれば適用を受けることができる
猶予税額の計算	計算方法は、法人組織における非上場株式等についての贈与税の納税猶予制度特例と同様。
猶予税額の免	① 全額免除

除	イ 認定受贈者が、その死亡時まで特定事業用資産を保有し、事業を継続した場合 ロ 認定受贈者が一定の身体障害等に該当した場合 ハ 認定受贈者に破産手続開始決定があった場合 ニ 贈与税の申告期限から 5 年経過後に、次の後継者に特定事業用資産を贈与し、その後継者が当該贈与税の納税猶予制度の適用を受ける場合 ② 一部免除 イ 同族関係者以外の者へ特定事業用資産を一括して贈与する場合 ロ 民事再生計画の認可決定等があった場合 ニ 経営環境の変化を示す一定の要件を満たす場合において、特定事業用資産の一部譲渡又は特定事業用資産に係る事業の廃止の場合
猶予税額・利子税の納付	① 認定受贈者が、特定事業用資産に係る事業の廃止の場合等には、猶予税額の全額を納付する ② 認定受贈者が、特定事業用資産の譲渡等をした場合には、その譲渡等の部分に対応する猶予税額を納付する 上記の納付が発生した場合には、所定の利子税も併せて納付する
贈与者の死亡	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、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、都道府県の確認を受けた場合には、相続税の納税猶予適用を受けることができる
その他	① 贈与者は贈与開始前において、認定受贈者は贈与開始後において、それぞれ青色申告の承認を受けていなければならない ② 認定受贈者は、贈与税の申告期限から 3 年毎に継続届出書を税務署長に提出しなければならない ③ 認定受贈者が、贈与税の申告期限から 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は、当該認定受贈者が当該株式等を継続保有等の一定要件を満たすときは、納税猶予は継続されます。 ④ この納税猶予の適用を受ける場合には、特定事業用宅地等について小規模宅地等の特例の適用を受けることはできない
適用時期	平成 31 年 1 月 1 日以後の贈与から適用

個人版事業承継税制の事業従事要件の緩和（令和 7 年 1 月 1 日以後に事業用資産の贈与）

令和 7 年 1 月 1 日以後に事業用資産の贈与より、従来、事業従事要件として、贈与の日まで引続き 3 年以上であることが求められていましたが、今回の改正により、贈与の直前に事業従事していれば要件を満たすことになります。

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

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）	適用要件
(イ) 被相続人の居住用に供されていた宅地等	①配偶者	無し(無条件で適用)
	②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
	③3 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。 特定除外者の規定あり(注 1)
(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	①配偶者	無し(無条件で適用)
	②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

注 1: 家無き子（持ち家に居住していない者）に係る特定居住用宅地等の特例対象者の範囲からの除外者

改正は、平成 30 年 4 月 1 日以後の相続又は遺贈による相続税から適用となります。

① 相続開始前 3 年以内に、自己、自己の配偶者、自己の 3 親等内の親族又は自己と特別

の関係がある法人（同族会社）が所有する国内にある家屋（持ち家）に居住したことがある者（国外の家屋は含まれません）

② 相続開始時において住んでいる居住用家屋を過去に一度も所有していたことがある者
経過措置：但し、平成30年3月31日現在において改正前の適用要件を満たしていた宅地等を、令和2年3月31日までの相続又は遺贈には改正後の適用要件を満たしていることとなります（除外者にはなりません）。この適用を受ける場合には、一定の書類添付が必要となります。

上記の特別の関係がある法人（同族会社）とは、親族等（その自己の配偶者、その自己の三親等内の親族、その自己の使用人や生計を一にしている者、等）が発行済株式の50%超を保有する関係にある法人をいいます。

- 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。仮に、区分登記されている場合には、生前に合併登記の手続きをすれば特例を使うことができます。
- 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、又は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

(ハ) 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

更に、介護医療院に入所したことにより被相続人の居住用に供されなくなった家屋の宅地等について、相続の開始直前まで被相続人の居住用とされていたものとして本特例の適用となります。

- 離れ部分の敷地の取扱い

離れ部分の敷地が母屋と一体として利用されていれば、その離れも含まれることとなります。

②特定事業用宅地等の要件

区分	適用要件
(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る	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)

た宅地等	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。

特定事業用宅地等の係る小規模宅地等についての相続税の課税価格計算特例の見直し

小規模宅地等の特例に対し、特定事業用宅地等の範囲から、相続開始前 3 年以内に事業用の宅地等（但し、当該宅地等の上で事業用に利用されている減価償却資産の価額が、当該宅地等の相続時の価額の 15%以上である場合は除く）は特例対象の範囲から除外となります。これは、事業用宅地の相続開始前の駆け込み的な事業共用による適用防止するものです。

改正は、平成 31 年 4 月 1 日以後の相続等により取得する財産に係る相続税について適用となります（但し、同日前から事業用に供されている宅地等には適用されません）。

③貸付事業用宅地等の要件

区分	適用要件（注 1）
(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事業承継要件
(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

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。

注 1：貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前 3 年以内に貸付事業用の宅地等（相続開始前 3 年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者の特定貸付事業用のものは除く）を適用外となりました。

経過措置：但し、平成 30 年 3 月 31 日以前から貸付事業用の宅地には適用されません。この適用を受ける場合には、一定の書類添付が必要となります。

- 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	適用要件
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 ヶ月以内に更生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 ㎡まで

B: 特定居住用宅地等の単独; 330 ㎡まで

C: 貸付事業用宅地等の単独; 200 ㎡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 ㎡)及び特定居住用宅地等(330 ㎡)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 ㎡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。

$$A \times 200/400 + B \times 200/300 + C \leq 200 \text{ ㎡}$$

- 全相続人の同意

小規模宅地等の特例の適用を受けるにあたり、「その選択についてのその他の相続人の同意を証する書類」（同意書）が必要となります。同意書は、一般には、相続人各人が共に署名押印をした相続税の申告書に第11表の2付表1の添付で充足しているものとみなされます。

地積規模の大きな宅地評価とは(財産評価基本通達24-4)

平成29年度税制改正により平成30年1月1日以後の相続、贈与等から以下の様な適用となっています。

面積が1,000㎡（三大都市圏では500㎡）以上の「広大地」については、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直し、かつ適用要件を明確化されました。

今後は、「地積規模の大きな宅地」と「一定の地区」の要件を満たすのであれば、従来の広大地評価に代わる評価方法が適用されることになり、間口が広がることとなります。

平成29年度まで	路線価 X 面積 X 広大地補正率 $\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \text{広大地面積} / 1,000 \text{ m}^2$ (下限値0.35)
平成30年度以降	路線価 X 面積 X 補正率 X 規模格差補正率 $\text{補正率} = \text{形状(不整形・奥行)を考慮した補正率(評基通15~0)}$ $\text{規模格差補正率} = \text{面積を考慮した補正率}$

地積規模の大きな宅地の価額＝正面路線価×補正率（※1）×規模格差補正率（※2）×地積

※1：形状（不整形・奥行）を考慮した補正率：奥行価格補正、側方路線影響加算等の加算、不整形地補正を行います。

※2：規模格差補正率（面積を考慮した補正率）＝ $(A \times B + C) / A \times 0.8$

A：地積規模の大きな宅地の地積
B及びC：地区区分と地積に応じた数値が規定されています。

特質：適用要件が緩和され、判定が容易になる反面、減額幅が大幅に縮小。

① 「地積規模の大きな宅地」とは

地積が1,000㎡（三大都市圏では500㎡）以上の宅地で、次のいずれかに該当する宅地は除かれます。

ア 市街化調整区域（宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く）に所在する宅地

イ 工業専用地域（都市計画法8①一）に所在する宅地

工業専用地域とそれ以外の用途地域にわたる場合には、過半数に属するところが全ての用途地域として判定します。大規模工場用地も適用対象外。

ウ 容積率が400%（東京都23区においては300%）以上の地域に所在する宅地

この容積率要件は指定容積率で判定します。指定容積率とは、建築基準法第52条第1項に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合で、第一種低層住居専用地域などの地域に応じて数値がさだめられています。

なお、「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価」では、各地域の指定容積率に面積を乗じて加重平均率を採用します。

共有地における地積規模の判定では、共有地全体の地積により判定します。

市街地の農地・山林・原野も適用要件を満たす場合には地積規模の大きな宅地の評価対象となる（これらの土地は宅地比準方式により評価）。

マンション1室所有でも、マンション敷地全体で地積要件を判定し、指定容積率等の要件を満たせば適用は可となります。

② 「一定の地区」とは

財産評価基本通達14-2（地区）の定めにより普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区として定められた地区に所在する宅地であること。

正面道路が2以上の地区にわたる場合の地区判定は、その宅地の過半数に属する地区を全体として判定します。

③ 「三大都市圏」とは

ア 首都圏整備法に規定する既成市街地又は近郊整備地帯

イ 近畿圏整備法に規定する既成都市区域又は近郊整備区域

ウ 中部圏開発整備法に規定する都市整備区域

財産評価基本通達案（20-2）では、次の様に新設されています。

広大地の評価額 ＝ 路線価 × 地積（面積） × 補正率 × 規模格差補正率（小数点以下第2位未満切捨て）

規模格差補正率 ＝ （地積 × B + C） ÷ 地積 × 0.8

三大都市圏に所在する宅地：

地区区分 記号 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

三大都市圏以外の地域に所在する宅地：

地区区分 記号 地積㎡	普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
	㊦	㊧
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

広大地補正率と規模格差補正率の評価減価率の比較：

但し、形状（不整形・奥行）を考慮した補正率は1と仮定する。

三大都市圏に所在する宅地 場合で地積	旧広大地の減価率	地積規模の減価率	差異率
500㎡	57.5%	80.0%	22.5%
1,000㎡	55.0%	78.0%	23.0%
2,000㎡	50.0%	75.0%	25.0%
3,000㎡	45.0%	74.0%	29.0%
4,000㎡	40.0%	72.5%	32.5%
5,000㎡	35.0%	71.6%	36.6%

旧規定は面積が大きくなるほど減価率は大きくなっていましたが、現在では面積が大きくなっても減価率はあまり大きくなりません。

倍率地域に所在する場合の評価方法：

次のいずれか低い方の価額により評価します。

- ① 倍率方式により評価した価額
- ② その宅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1㎡当たりの価額を路線価とし、かつ、その宅地が普通住宅地区に所在するものとして地積規模の大きな宅地の評価に準じて計算した価額

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 × 賃貸割合)

借家権割合：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：一時的な空室も含まれるが、基準の一つとして空室期間がおおむね1ヶ月

程度とされています。

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、登記簿に登録されるべき建物をいいます。

$$\text{固定資産税評価額} = \text{評価額}$$

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

$$\text{固定資産税評価額} \times 1.0$$

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

$$\text{再建築価額} \times 70\%$$

(3) 建築中の家屋

$$\text{課税時期までに投下された建築費用現価} \times 70\%$$

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。

なお、改修工事中の家屋の評価は、その工事費用から課税期間までの期間に応じた減価償却費した残額の 70%相当額を増加部分として加算します。

(4) 庭園設備（家屋とは区分する）

$$\text{調達価額} \times 70\%$$

(5) 門・塀（家屋とは区分する）

$$\text{再建築価額} - \text{減価償却相当額}$$

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になります。

$$\text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合} < 30\% > \times \text{賃貸割合})$$

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。

空状態が一時的か否かの判定(事実関係から総合的に判断):

- ① 空室の期間が課税時期の前後の例えば 1 ヶ月程度であるなど一時的な期間であったかどうか
- ② 賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか
- ③ 空室の期間、他の用途に供されていないかどうか、等

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、通常の評価額に対し所定の減額と認められています。

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月平均値
- (3) 課税時期の属する月の前月の毎日の最終価格の月平均値
- (4) 課税時期の属する月の前々月の毎日の最終価格の月平均値
 - 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いない場合		
			株主がいる場合 中心的な同族	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	15%以上のグループに属する株主 議決権割合の合計が	議決権割合 5%以上			原則的
		議決権割合 5%未満	中心的な株主がいない場合		
			株主がいる場合 中心的な株主	役員である株主	
				その他	特例的
	議決件割合の合計が 15%未満のグループに属する株主				

(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

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

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

(iii) (i)と(ii)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

(i) 純資産価額

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

(iii) (i)と(ii)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。

評価会社の規模区分基準の見直し(平成29年1月1日以後の相続・贈与から適用)

評価会社の規模区分の金額等の基準について、大会社及び中会社の適用範囲を総じて拡大することになります。例えば、大会社の判定基準として従業員数が100人以上から70人以上に引下げられます。又、L（類似業種割合）の割合の値を判定する基準も引下げられます。

引下げ幅等により、例えば、大会社では類似業種批准方式を採用できることから、その枠が広がることで、結果として同方式での評価が取りやすくなり株価評価額がこれまでよりも減額となるケースが増えてきます。

規模区分	区分の内容		純資産価額	従業員数	直前期末以前の1年間取引金額
大会社	従業員数70人以上の会社又は右のいずれかに該当する会社	卸売業	20億円以上	従業員数が35人以下の会社を除く	30億円以上
		小売・サービス業	15億円以上		20億円以上
		上記以外	15億円以上		15億円以上
中会社	従業員数70人未満の会社又は右のいずれかに該当する会社	卸売業	7千万円以上	従業員数が5人以下の会社を除く	2億円以上 30億円未満
		小売・サービス業	4千万円以上		6千万円以上 20億円未満

	社	上記以外	5 千万円以上		8 千万円以上 15 億円未満
小会社	従業員数 70 人未満の会社又は右のいずれかに該当する会社	卸売業	7 千万円未満	従業員数が 5 人以下	2 億円未満
		小売・サービス業	4 千万円未満		6 千万円未満
		上記以外	5 千万円未満		8 千万円未満

評価会社の規模区分基準の判定の手順:

- (1) 従業員数: 70 人以上(大会社)か 70 人未満か
- (2) 従業員数(70 人未満)の業種判定: 「卸売業」、「小売・サービス業」、「その他業種」
- (3) 上記(2)の業種別に「総資産価額」、「従業員数」、「取引金額」によって判定

総資産価額基準	いずれか下位の会社	いずれか上位の会社	中会社又は小会社
従業員数基準			
取引金額(売上高)基準			

従業員数の算定:

- (1) 従業員数 = 継続勤務従業員数 + (継続勤務従業員数以外の従業員の課税時期の直前期末以前 1 年間の労働時間の合計時間数 ÷ 1,800 時間)
- (2) 「継続勤務従業員数」とは、課税時期の直前期末以前 1 年間を通じ、継続して評価会社に勤務していた従業員で、就業規則等で定められた 1 週間あたりの所定労働時間が 30 時間以上であるものをいう。
- (3) 「従業員」には、役員は含まれないが、法人税法上の使用人兼務役員及びみなし役員は従業員に含まれます。

中会社の L の割合適用区分の見直し(平成 29 年 1 月 1 日以後の相続・贈与から適用)

下記のイ又はロに定める割合のうちいずれか大きい方を L の割合とします。

イ 総資産価額(帳簿価額によって計算した金額)及び従業員数に応ずる割合

卸売業	小売・サービス業	左記の業種以外	従業員数	割合
4 億円以上	5 億円以上	5 億円以上	従業員数が 35 人以下の会社を除く	0.90
2 億円以上	2.5 億円以上	2.5 億円以上	従業員数が 20 人以下の会社を除く	0.75
7 千万円	4 千万円	5 千万円	従業員数が 5 人以下の会社を除く	0.60

(注) 複数の区分に該当する場合には、上位の区分に該当となります。

ロ 直前期末以前の1年間取引金額に応ずる割合

卸売業	小売・サービス業	左記の業種以外	割合
7億円以上 30億円未満	5億円以上 20億円未満	4億円以上 15億円未満	0.90
3.5億円以上 7億円未満	2.5億円以上 5億円未満	2億円以上 4億円未満	0.75
2億円以上 3.5億円未満	6千万円以上 2.5億円未満	8千万円以上 2億円未満	0.60

一般の評価会社の原則的評価方法:

大会社	類似業種比準価額 と 純資産価額のいずれか低い方の金額
中 会 社	大 (L= 0. 9 0) 類 似 業 種 比 準 価 額 (注 1) X 0. 9 0 + 純資産価額 X 0. 1 0 (注 2)
中	中 (L= 0. 7 5) 類 似 業 種 比 準 価 額 (注 1) X 0. 7 5 + 純資産価額 X 0. 2 5 (注 2)
小	小 (L= 0. 6 0) 類 似 業 種 比 準 価 額 (注 1) X 0. 6 0 + 純資産価額 X 0. 4 0 (注 2)
小会社	純資産価額と下記の金額のいずれか低い方の金額 類似業種比準価額 X 0. 5 0 + 純資産価額 X 0. 5 0 (注 2)

注 1 : 類似業種比準価額に代えて純資産価額とすることができます。

注 2 : 持株割合 5 0 %未満の同族株主グループに属する株主については、その 8 0 %で評価します。

原則的評価方式	内容
純資産価額方式	非上場会社の総資産や負債を相続税の評価に洗い替えて、その評価した総資産の価額から負債や評価差額に対する法人税額等相当額を控除した金額(純資産価額)を株式の評価額とする方法
類似業種比準方式	類似する業種を営む上場会社の株価を基に、評価する会社の 1 株当たりの配当金額、利益金額、純資産価額(簿価)の 3 要素を比準して評価する方法

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、平成 29 年 1 月 1 日以後の相続・贈与より、課税対象となる月以前 3 ヶ月間の各株価、前年平均株価、課税時期の属する月以前 2 年間平均株価のうち、最も低い株価を選択できることになっています。

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

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

類似業種批准方式の見直し(平成29年1月1日以後の相続・贈与から適用)

(イ) 類似業種の上場会社の株価について、現行に課税時期の属する月以前2年間平均が追加となります。より平準化された株価を採用できることになります。

	平成28年12月31日までの相続等	平成29年1月1日以後の相続等
右記のいずれか低い株価を選択	* 課税時期の属する月以前3ヵ月間の各月の類似業種の月平均株価のうち最も低いもの * 類似業種の前年平均株価	* 課税時期の属する月以前3ヵ月間の各月の類似業種の月平均株価のうち最も低いもの * 類似業種の前年平均株価 * 課税時期の属する月以前2年間平均

(ロ) 類似業種の上場会社の配当金額、利益金額及び簿価純資産価額について、上場会社単体決算による比准要素から連結決算値を基に算定されることになります。

(ハ) 配当金額、利益金額及び簿価純資産価額の比重について、1:3:1から1:1:1とする。

これまでは、比准要素のうち「利益金額」の比重は3倍にして評価されていたが、改正で1倍と平成12年の通達改正前に戻ることになります。

$A \times \{(B/B + C/C + D/D) \div 3\} \times \text{斟酌率 (大会社 0.7、中会社 0.6、小会社 0.5)}$

A: 類似業者の株価

B/B: 配当金額

C/C: 利益金額

D/D：簿価純資産価額

○有りは、評価会社の1株当たりの金額

○無しは、上場会社の業種別の1株当たりの金額

「純資産価額」とは、次の算式による金額となります。

$$A - (A - B) \times 37\% \div C$$

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) $\times$ 37%

課税時期の相続税評価額による総資産額における主な留意事項:

(1) 課税時期前 3 年以内に取得等した土地や借地権等、並びに家屋及びその附属設備又は構築物の場合には、その取得価額で評価

なお、評価会社の法人が課税時期前 3 年以内に取得した不動産を賃貸に供した場合には、貸家建付地及び貸家の定めに準じて評価できる。

(2) 取引相場のない株式の価額を、純資産価額で評価する場合には、評価差額に対する法人税額相当額を控除しない

(3) 評価の対象とならないものは記載しない(例えば、財産性のない創立費、新株発行費等の繰延資産、繰延税金資産、等

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。

評価会社事業の業種目の判定:

業種目は国税庁が定めた「類似業種批准価額計算上の業種目及び業種目別株価等」に掲げるところの取引金額に基づいて判定した業種目とします。

(1) 2 以上の業種目の取引金額がある場合、50%超の業種目があれば、その業種目を選択

(2) 2 以上の業種目の取引金額がある場合、50%超の業種目が無い場合には、

(イ) 事業が 1 つの中分類の業種目中に 2 以上の類似する小分類の業種目に属し、それらに業種目割合が 50%を超える場合、その中分類の中にある小分類の「その他の〇〇業」を選択

(ロ) 事業が 1 つの中分類の業種目中に 2 以上の類似しない小分類の業種目に属し、それらに業種目割合が 50%を超える場合(イを除く)、その中分類の業種目を選択

(ハ) 事業が 1 つの大分類の業種目中に 2 以上の類似する中分類の業種目に属し、それらに業種目割合が 50%を超える場合、その大分類の中にある中分類の「その他の〇〇業」を選択

(ニ) 事業が 1 つの大分類の業種目中に 2 以上の類似しない中分類の業種目に属し、それらに

業種目割合が 50%を超える場合(イを除く)、その大分類の業種目を選択

(ホ) 上記イからニのいずれにも該当しない場合、大分類の「その他の産業」を選択

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。

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

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に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いらない会社となり、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。

平成 30 年 1 月 1 日以後の相続等から適用において、評価会社の総資産のうち保有株式が 50%以上である場合、「株式保有特定会社」として、原則、純資産価額方式で評価することになっていますが、この判定基準の株式の範囲に、「新株予約権付社債」が追加されることとなります。

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。

(ハ) 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 譲渡者が発行法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

(1) 原則的な取扱い(法人税基本通達)

非上場株式の売買価額は、その事業年度終了の日前 6 月間の売買事例のうち適正と認められる価額とし、売買事例がない場合には、類似法人比準方式により推定した金額とします。いずれにも該当しない場合には、その事業年度終了の日又は同日に最も近い日におけるその株式の発行法人の事業年度終了の時ににおける 1 株当たりの純資産価額等を参酌した通常取引されると認められる価額とします。

(2) 財産評価基本通達を準用

原則によらない場合、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 譲渡者が発行法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

一般の評価会社の原則的評価方式:

大会社	いずれか低い価格	類似業種比準価額
		純資産価額
中会社	L の割合 0.90	類似業種比準価額 X 0.90 + 純資産価額 X (1 - 0.90)
	L の割合 0.75	類似業種比準価額 X 0.75 + 純資産価額 X (1 - 0.75)
	L の割合 0.60	類似業種比準価額 X 0.60 + 純資産価額 X (1 - 0.60)
小会社	いずれか低い価格	純資産価額
		類似業種比準価額 X 0.50 + 純資産価額 X (1 - 0.50)

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	・ 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	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） 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。
弔慰金	(1) 業務上の死亡： 普通給与の 3 年分以内は非課税 (2) 業務外での死亡： 普通給与の半年分以内は非課税 上記の非課税を超える金額は、死亡退職金となる。
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	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） 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。
電話加入権	・ 取引相場のあるもの： 通常取引価格 ・ 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。
前払保証料	将来の返還時期及び返済する債務の金額が不確定のものについて

	ては、返還される保証料の額を評価することができませんので、課税財産になりません。	
保険金受取人以外の者が保険金を取得した場合	現実には保険金を取得した者がその保険金を取得することに相当の理由（変更手続きの失念に合理的な理由有り）があると認められたときは、その者を「保険受取人」として相続税の申告が認められます。	
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	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 $\times 0.5 \times$ 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。市街地農地と生産緑地が隣接していても別個に評価します。

＊ 貸宅上に借地権者の有する複数の建物があり他に賃貸されている場合、その土地全体を1画地として評価します。

＊ 縦長に、アパート、自宅、畑の各敷地がある場合、自宅敷地は単独評価となり、原則として想定間口距離2m（東京都安全条例）として計算します。自宅敷地を囲む想定整形地を基に不整形補正の計算を行います。畑も同様に計算しますが、いずれも無道路地の補正は行いません。

＊ 横長に、自宅敷地と駐車場が隣接している場合、地目が宅地と雑種地に分かれることから別個の評価となります。なお、駐車場の利用形態が、月極め駐車場として賃貸している場合には自用地評価となり、土地を賃貸した相手方が駐車場としている場合には貸付られた雑種地となりますので、賃借権を控除して評価します。

＊ 賃貸ビルの賃借人の駐車場と、それ以外の駐車場とがフェンスで明確に区分され出入口も別な場合、ビルの敷地の一部が賃借人専用の駐車場となっている場合には、駐車場も含めて貸家建付地となりますが、賃借人以外の者に貸付ている部分がある場合は駐車場全体が自用地評価となります。しかし、明確にビルの賃借人とそれ以外の者の駐車場が区分されている場合は、ビルの賃借人の駐車場は貸家建付地評価となると考えられます。

＊ 一団の土地に複数のアパートがあり、その間に共同のアパート賃借人の駐車場がある場合、共同駐車場は、各アパートの敷地と考えられる為、貸家建付地評価になります。なお、各アパートの敷地は区分して評価しますので、共同駐車場の敷地をアパートの建築面積比で按分する、駐車場を単独で評価する等が考えられますが、駐車場の位置関係、各アパートの敷地等の状況を勘案して個別に判断することになります。

＊ 親所有の土地に子供がアパートを建てた場合、使用貸借により貸付られている土地については、自用地評価となります。

＊ 親所有の賃貸アパートを子供にその建物を贈与した場合、契約更新時に子供と賃借人の契約に改まるまでは、貸家建付地となります。

＊ 戸建ての貸家が一時的に空家になっている場合、課税時期において借地借家法の保護

対象になっていない家屋（貸家）の敷地には、貸家建付地の評価とはなりません。

＊ 貸地に賃借人が、店舗を建築した敷地と専用の駐車場を有している場合、建物及び駐車場が一体として利用されている場合には、借地権の及ぶ範囲は必ずしも建物の敷地に限られるものではなく、その土地全体に及ぶものとして認められます（敷地全体に借地権があるものとして底地評価が可能）。なお、建物の敷地と駐車場用地とが、不特定多数者の通行用に道路等により物理的に分離されている場合には、それぞれの土地に存する権利を別個に判定することになります。

＊ バッテングセンター、ゴルフ練習場の敷地の評価は、賃貸の主たる目的が建物所有目的でない場合には、借地借家法の適用がありませんので底地での評価はできません。

＊ 親所有の土地を子が賃借し建物を建築し事業をおこなっており、地代は固定資産税の2倍程度を支払、権利金等の授受はなかった場合、相続時の土地は底地評価（借地権の認定）を行うことが可能なケースがあります。ポイントは、①賃貸借関係の関係が契約書等から明確であるか否か、②地代の授受が適正になされているか否か等です。なお、地代の授受があっても、それ以上の生活費の援助や贈与が賃借人に行われていたケースでは使用貸借と認定されてしまうようです。

＊ 一時使用（建設現場、博覧会会場、一時的興行場等、その性質上一時的な事業に必要とされる臨時的な設備）を目的とする賃貸借契約からの借地権については、借地借家法の適用がなく、契約期間の満了と共に消滅されることから借地割合を考慮することは適当ではないので、雑種地の賃借権の評価方法に準じて評価します。

＊ 臨時的な使用に係る賃借権や賃貸借期間が1年以下の賃借権の価額については、その経済的価値が極めて小さいことから、このような賃借権の価額は評価しませんので、雑種地であれば自用地価額で評価します。

＊ 賃貸期間が短期間（例えば2年更新）でも、将来の契約更新が確実な賃借権が設定されている土地の評価は、見込まれる期間を賃貸借の存続期間とされます。

＊ 中古車展示場の敷地評価において、その土地使用の主たる目的がその地上に建物を建造し、所有することには当たらないとして、土地は貸宅地として借地権を控除して評価することはできません。

＊ 権利金認定課税の時期

土地の賃貸借にあたり、建物の所有を目的とした土地の賃貸借である場合には、借地権設定時に権利金の授受がなく、相当の地代の支払もなく、土地の無償返還の届出の提出もない場合は借地人が無償で借地権を取得したものとして権利金の認定課税が行われます。この認定課税が行われる時期は借地権設定時となります。なお、借地権の設定時にこの権利金の認定課税がされなかった場合（課税漏れの場合）、申告期限後5年を経過すると時効で課税することができなくなります。その場合、相続開始日における土地評価は、個人と法人の重複課税排除する観点から、自用地価額から借地権相当額を控除して算定するのが相当とされています。

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	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 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 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 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 ⑤ ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする 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 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 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
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	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 ② 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする

	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 ④ 競馬場内の土地について、馬場は雑種地とする ⑤ 高圧線の下土地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 ⑥ 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする ⑦ 抗口又はやぐら敷地は、雑種地とする ⑧ 製鉄所の煙道敷地は、雑種地とする 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
--	--

(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。具体的には、評価する宅地について所有者に対して権利制限が及ぶか否かにより判定します。つまり、所有者自ら利用している場合には権利制限を受けないことから、その利用している部分を1単位とし、これに対して第三者への土地の貸付、建物の貸付等により所有者の権利制限を受ける部分を1単位とします。

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 $\times$ 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 $\times$ 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樣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 $\{(\text{想定整形地の面積} - \text{評価面積}) \div \text{想定整形地の面積} \}$ 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) $\{ 1 \text{㎡当たりの正面路線の価額(ロ)} + 1 \text{㎡当たりの側方路線影響加算額(ニ)} \} \times \text{面積} = \text{評価額}$

* 地区の異なる2以上の路線に接する宅地の評価

上記の算定プロテ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)

角地の算定プロテ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 $\times$ 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 $\times$ 側方からの奥行価格補正率 $\times$ 側方路線影響加算率 $\times$ 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) $\times$ 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) 正面路線価を基とした価額

正面路線価 $\times$ 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 $\times$ 正面路線の地区に応じた奥行価格補正率 $\times$ 正面路線の地区に応じた側方路線影響加算率 $\times$ 側方路線に実際に接する距離 $\div$ 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)} $\times$ 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 $\times$ 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) 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

④ 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。

(ヘ) 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セ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 X 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 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

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。

11. 無道路地

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

③ ①又は②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

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 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

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 $\times$ 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。

(ハ) (ニ)又は(ホ)でのいずれか低い方の 1 m²当たりの評価額 $\times$ 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)。

(チ) 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

通路部分を拡張しなければ、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 $\times$ 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

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) $\div$ 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

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 m^2 当たりの評価額 $\times$ 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 $\times$ 通路拡張部分の面積 = 通路拡張部分の評価額

(チ) 不整形地としての評価額 - 通路拡張部分の価額額 = 評価額

13. がけ地等を有する宅地

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

② 1 m^2 当たりの評価額 $\times$ 面積 = 評価額

(イ) (がけ地)斜面の方位の確認

が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) がけ地面積割合

がけ地面積 ÷ 総面積 = がけ地面積割合

(ハ) がけ地補正率

がけ地の方位とがけ地面積割合に応じて、がけ地補正率をが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がけ地は、それぞれの方角のがけ地補正率を平均して求めます(例えば、南東ならば、南方位のがけ地補正率と東方位のが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 $\times 80\% =$ 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。

18. 歩道状空地の評価

マンション等の共同住宅の建設に際し整備された「歩道状空地」の評価は、一定要件を満たす場合には私道評価となります。

歩道状空地とは、

市の開発行為等指導要領等に基づき、共同住宅等の建物を建設する際にその敷地内に歩道状に整備し、一般に公開されている空地をいいます。

私道供用宅地の評価方法とは、

特性	評価・減額の程度
不特定多数の者の通行の用に供されているもの（公共用に供するもの）：通り抜け道路	評価ゼロ（評価しない）
専ら特定の者の通行の用に供するもの：行きどまり道路	評価 3 割（70% 減額）

歩道状空地が私道供用宅地に該当するための要件とは、

以下の全要件を満たす必要があります。

- ① 都市計画法所定の開発行為の許可を受けるために、地方公共団体の指導要領等を踏まえた行政指導によって整備されたこと
- ② 道路に沿って、歩道としてインターロッキング等の舗装が施されたものであること
- ③ 居住者等以外の第三者による自由な通行の用に供されていること

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、その他

(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	同左

	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。	
--	--	--

(2) 一般社団法人等に関する相続税・贈与税の見直し

持分のない一般社団法人又は一般財団法人を利用して財産を移転することによる課税逃れの防止規定が定められました。

(1) 一般社団法人等に対して贈与等があった場合の贈与税等の課税の見直し

個人から持分の定めない法人である一般社団法人又は一般財団法人（公益社団法人等、非営利型法人その他の一定の法人は除外）に対して財産の贈与等があった場合の贈与税等の課税は、贈与税等の負担が不当に減少することにならないとされる現行の適用要件（役員等に占める親族等の割合が3分の1以下である旨の定款の定めがあること等）のうちいずれかを満たさない場合に贈与税等が課税されます。

この適用は、平成30年4月1日以後の贈与又は遺贈による贈与税又は相続税について行われます。

(2) 特定の一般社団法人等に対する相続税の課税

① 「特定一般社団法人等」の役員（理事に限る）である者（相続開始前5年以内のいずれかの時において特定一般社団法人等の役員も含む）が死亡した場合には、当該法人等の純資産額をその死亡時の「同族役員」（被相続人を含む）の数で割った金額を当該被相続人からのみなし遺贈として、当該法人等に相続税が課されます。

特定一般社団法人等の相続税における課税財産 ＝ 特定一般社団法人等の純資産 ÷ 理事の死亡時における同族役員（被相続人含む）の数

② 上記の相続税が課された場合には、贈与等により贈与税が課されていた時にその贈与税額は相続税額から控除されます。

「特定一般社団法人等」とは、いずれかに該当する場合をいう	① 相続開始の直前における同族役員数の総役員数の2分の1超の場合 ② 相続開始前5年以内において、同族役員数の総役員数の2分の1超の期間が3年以上であった場合
「同族役員」とは	一般社団法人等の理事のうち、被相続人、その配偶者又は3親等内の親族その他当該被相続人と特殊の関係がある者（被相続人が会社役員となっている会社の従業員等）
改正の適用時期	平成30年4月1日以後の一般社団法人等の役員の死亡に係る相続税について適用となります。但し、同日前に設立されている一般社団法人等は平成33年4月1日以後の適用とし、平成30年3月31日以前の期

	間は、②の2分の1超の期間に該当しないものとなっています。
--	-------------------------------

(3) 特定の美術品に係る相続税の納税猶予制度の創設

個人が、一定の美術館と特定美術品の長期寄託契約を締結し、文化財保護法に規定する保存活用計画の文化庁長官の認定を受けてその美術（寄託美術館）にその特定美術品を寄託した場合において、その者が死亡し、その特定美術品を相続又は遺贈により取得した者（寄託相続人）がその長期寄託契約及び保存活用計画に基づき寄託を継続したときは、担保の提供を条件に、その寄託相続人が納付すべき相続税額のうち、その特定美術品の課税価格の80%の相続税を猶予することになります。

寄託相続人が死亡した場合は、猶予税額が免除となります。

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・対応を列挙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い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い

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係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いますと、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、等の各種のものがいますが、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います。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。このような事態を避ける為に、事前の中・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います。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。 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～7 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。		
直系尊属からの住宅取得等資金の贈与(子のみ)	直系尊属から子への住宅取得等資金の贈与 特定受贈者(贈与年の 1 月 1 日現在 18 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)から受ける居住用家屋の新築・取得・増改築等用に住宅取得等資金の贈与については、非課税措置の適用期限を令和 8 年 12 月 31 日まで延長し、非課税限度額は以下ようになります。		
	住宅区分	態様	非課税限度額
	省エネ住宅	断熱等性能等級 5 以上、かつ 次エネルギー消費量等級 6 以上	新築等
		断熱等性能等級 4 以上、又は 一次エネルギー消費量等級 4 以上	新築等 既存住宅家屋の取得 増改築等
	耐震住宅	耐震等級 2 以上、又は 免震建築物	新築等 既存住宅家屋の取得
	バリアフリー	高齢者等配慮対策等級	

	住宅	3 以上	増改築等	
	上記以外の住宅			500 万円
居住用資産の贈与 (配偶者のみ)	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。			
生命保険契約	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。 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。 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・受取人とする事で、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。			
墓地等の購入	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	税制改正により、暦年課税と同様に年 110 万円の基礎控除を活用でき、又、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。 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。			
土地の有効活用	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。 ① 土地の評価が下がる 自用地に貸家を建てる「貸家建付地」となり、「借地権割合 X 借家権割合 (30%)」により評価額が下がります。 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。 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 m²までの部分に対して 50%の評価減がとれます。 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。 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。			

	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。
土地の利用区分の変更	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。
土地の等価交換方式の利用	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。 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。
土地の借地権と底地の交換	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できます。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。 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。
同族会社の事業継承	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います。 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 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。 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となりますし、安定株主対策にもなります。 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とがあります。
現預金の組換え	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めます。
小規模宅地等の評価特例	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されておくことが望めます。
高層マンションの購入	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。 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。

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「遺留分の侵害額請求」といいますが、文書で行うことになります。 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になります。 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、どのような遺産分割の内容でも構えません。

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めますが、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」のことを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になります。
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 つの土地を登記簿上複数に分けることです。節税となる条件として、 ① 分筆後の所有者が異なること 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 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。

	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。
土地・建物売却時の考慮点	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。 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。 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。 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、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。 相続税の取得費の加算計算： $\text{譲渡した相続人の納付相続税額} \times \left\{ \frac{\text{譲渡した土地等の課税評価額（注 1）}}{\text{当相続人の債務控除前の全財産課税評価額}} \right\} = \text{取得費加算額（注 1）}$ 支払代償金がある場合の当該課税評価額の計算： $\frac{\text{譲渡した土地等の課税評価額} - \text{支払代償金} \times \left\{ \frac{\text{譲渡した土地等の課税評価額}}{\text{当相続人の債務控除前の全財産課税評価額} + \text{支払代償金}} \right\}}{\text{譲渡した土地等の課税評価額}}$
不動産の時価評価(鑑定評価)	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。以下のような土地に対しては、鑑定評価により時価を算定することも検討に与えます。 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、4

	m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)は地積規模の大きな宅地適用適否の判定 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 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。
--	---

11. 相続税の納税義務者

相続税の納税義務者は、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)及び制限納税義務者に区分され、以下の様に課税されます。

- ① 居住無制限納税義務者：国内・国外財産ともに課税
- ② 非居住無制限納税義務者：国外財産にも課税（国内・国外財産ともに課税）
- ③ 制限納税義務者：国内財産のみに課税

一時居住者の国外財産課税の見直し（贈与税・相続税）

国内に短期的に居住する在留資格を有する者、国外に居住する外国人等が、相続開始時又は贈与時に国内に居住する一定の在留資格者からは、取得する国外財産については、相続税又は贈与税を課税しないこととなります。これまでは、被相続人又は贈与者の居住期間が相続・贈与前 15 年以内に国内居住期間の合計が 10 年以下である場合に限り、国外財産には課税されないことになっていましたが、改正により国内の居住期間には縛りがなくなります。

なお、「在留資格」とは、出入国管理及び難民認定法別表第一の上欄の在留資格をいいます。ここでいう一定の在留資格の例として、高度専門職、経営・管理、医療、研究、特定技能、技能実習、留学、等で日本で就労等する際に付与されるものの在留資格をいう。なお、現行と同様、永住者や日本人の配偶者等の在留資格は除かれます。

改正は、2021 年（令和 3 年）4 月 1 日以後の相続・遺贈又は贈与に適用。

課税範囲は、被相続人と相続人の双方の状況により、以下の様になっています。

相続人・受贈者 被相続人・贈与者		国内に住所有り	一時的住所の外国人(注3)	国内に住所無し		
				日本国籍有り		日本国籍無し
				10年以内に国内に住所有り	10年を超えて国内に住所無し	
国内に住所有り						
	外国人(注1)		国内財産		国内財産	国内財産
国内に住所無し	10年以内に国内に住所有り					(注4)
	外国人(注2)		国内財産		国内財産	国内財産
	10年を超えて国内に住所無し		国内財産		国内財産	国内財産

水色の部分に該当すれば、国内財産のみに課税となります。その他は、国内・国外財産ともに課税となります。

注1（外国人被相続人）：出入国管理及び難民認定法別表第1の上欄の在留資格をいいます（相続前の居住期間の要件無し）。ここでいう一定の在留資格の例として、高度専門職、経営・管理、医療、研究、特定技能、技能実習、留学、等で日本で就労等する際に付与されるもの、在留資格をいう。なお、現行と同様、永住者や日本人の配偶者等の在留資格は除かれます。

注2（外国人被相続人）：相続開始時に、国内に住所を有しなくなった被相続人で、相続開始前10年以内のいずれかの時に住所を有していたことがあるが日本国籍を有していなかった者、又は、相続開始前10年以内のいずれかの時に住所を有していない者である外国人

注3「一時的居住者」とは、

相続開始の時ににおいて在留資格を有する者であって当該相続の開始前15年以内においてこの法律の施行地に住所を有していた期間の合計が10年以下であるものをいう。

注4 非居住外国人：令和4年3月31日までの間の経過措置があります。

＊「非居住外国人」とは、

相続開始時に、国内に住所を有しなくなった被相続人で、相続開始前 10 年以内のいずれかの時に住所を有していたことがあるが日本国籍を有していなかった者、又は、相続開始前 10 年以内のいずれかの時に住所を有していない者である外国人をいう。

国内住所の有無の判定基準について：

- ① 「住所とは各人の生活の本拠をいい、生活の本拠であるかどうかは客観的事実によって判定する」と定められています。
- ② 「生活の本拠とは、その者の生活に最も関係の深い一般生活、全生活の中心を指すものであるところ」と判示しています。又、「一定の場所がその者の住所とする意思だけでは足りず、客観的に生活の本拠たる実態を必要とするものと解される」と判示しています。

③ 「住所」の推定規定

国内に住所を有するものと推定する場合や、逆に国内に住所を有しない者と推定場合があります。

イ（国内に住所を有する者と推定する場合）
所得税法施行令：

第 14 条 国内に居住することとなった個人が次の各号のいずれかに該当する場合には、その者は、国内に住所を有する者と推定する。
一 その者が国内において、継続して 1 年以上居住することを通常必要とする職業を有すること。
二 その者が日本の国籍を有し、かつ、その者が国内において生計を一にする配偶者その他の親族を有することその他国内におけるその者の職業及び資産の有無等の状況に照らし、その者が国内において継続して 1 年以上居住するものと推測するに足る事実があること。
2 前項の規定により国内に住所を有する者と推定される個人と生計を一にする配偶者その他その者の扶養する親族が国内に居住する場合には、これらの者も国内に住所を有する者と推定する。

ロ（国内に住所を有しない者と推定する場合）
第 15 条 国外に居住することとなった個人が次の各号のいずれかに該当する場合には、その者は、国内に住所を有しない者と推定する。
一 その者が国外において、継続して 1 年以上居住することを通常必要とする職業を有すること。
二 その者が外国の国籍を有し又は外国の法令によりその外国に永住する許可を受けており、かつ、その者が国内において生計を一にする配偶者その他の親族を有しないことその他国内におけるその者の職業及び資産の有無等の状況に照らし、その者が再び国内に帰り、主として国内に居住するものと推測するに足る事実がないこと。
2 前項の規定により国内に住所を有しない者と推定される個人と生計を一にする配偶者

その他その者の扶養する親族が国外に居住する場合には、これらの者も国内に住所を有しない者と推定する。

- 原則、被相続人の本籍がある国の法律に基づいて相続手続きを行います。国によって多少異なる取扱いもあります。相続税は遺産を受取る相続人に課税されるものであり、被相続人が海外に住んでいても、又外国籍であっても、相続人に日本の相続税が課税される場合があります。
- 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 項目の限定列举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。
- 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。

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」の課税が起こる場合があります。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 年の間(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)}

相続税の取得費の加算計算:

譲渡した相続人の納付相続税額 X {譲渡した土地等の課税評価額 (注 1) ÷ 当相続人の債務控除前の全財産課税評価額} = 取得費加算額

(注 1): 支払代償金がある場合の当該課税評価額の計算:

譲渡した土地等の課税評価額 - 支払代償金 X {譲渡した土地等の課税評価額 ÷ (当相続人の債務控除前の全財産課税評価額 + 支払代償金)} = 譲渡した土地等の課税評価額

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になります。

- 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. 遺贈と死因贈与の相違

遺贈は遺言による贈与のことであり、死因贈与は贈与者の死亡によって贈与の効力が発生するものですが、財産を無償で贈与すること、贈与者の死亡によって効力が発生すること、及び受贈者は相続人と同様に相続税の課税対象となる等の点では共通しています。主な異なる点は以下のようになります。

	遺贈	死因贈与
受遺者の意思表示	受遺者の受諾の意思表示は不要	受遺者の受諾の意思表示が必要
書面による要式行為	遺言書としての法的な要式を具備することが必要	契約の方式は当事者間では自由であり、家庭裁判所による検印も不必要。又、書面で無く口頭でも効力がある。例えば、生前に口頭で相続人以外の子に不動産を贈与するという意思表示を、相続人がこれを承諾した場合には、子は自らを登記権利者、相続人を登記義務者として、贈与を原因とする所有権移転登記をすることが可能です。
贈与者	満 15 歳以上 制限行為能力者でも可能	未成年者や制限行為能力者は、法定代理人の関与が必要
契約の撤回	契約を遺言によって撤回可能	負担付死因贈与で、受贈者がその負担を履行した場合は、贈与者による撤回は許され

		ない。
不動産の場合	遺贈の意思を不動産登記面で明らかにすることはできない	権利の保全として、始期付所有権移転仮登記が可能。贈与者の死亡により本登記をすると、仮登記日に遡って本登記と同様な効果が生じる。
不動産の登録免許税	相続の税率として 4/1,000	税率 20/1,000
不動産の不動産取得税	相続として非課税	課税対象

以上から、死因贈与を活用して遺産を法定相続権の無い未婚関係者、孫、甥、姪等に贈与することが可能です。

15. 不動産取引(取得・購入・売却、他)における諸税金知識

土地や建物の不動産を購入、売却等する機会が多くないことから、その事案が起きた時に税金を含む諸費用に関して不安に思うことがあります。以下に、主に税金を中心とした諸費用を検討してみたいと思います。

1. 不動産取得

不動産取得には、大別すると購入、贈与、相続の3種類がありますが、通常、負担しなければならない諸費用には、次のものが考えられます。

(1) 仲介（媒介）手数料

不動産業者に仲介して購入する場合には、仲介（媒介）手数料がかかります。その手数料（消費税を除く）は、通常、下表の合計額の範囲となるかと思います（法定上の上限はありますが、金額は任意に設定できます）。

売買金額	仲介（媒介）手数料
200万円以下	5%
200万円超～400万円以下	4%
400万円超	3%

(2) 印紙税

不動産売買契約書の売買金額に基づいて印紙を貼付しなければなりません。印紙税法により、下表の印紙代の負担が必要となりますが、令和4年3月31日までは軽減特例の適用となっています。

売買金額	印紙税
1万円未満	非課税
1万円超～50万円以下	200円
500万円超～100万円以下	500円
100万円超～500万円以下	1,000円
500万円超～1,000万円以下	5,000円
1,000万円超～5,000万円以下	10,000円
5,000円超～1億円万円以下	30,000円
1億円超～5億円万円以下	60,000円
5億円超～10億円万円以下	160,000円

10億円超～50億円万円以下	320,000円
50億円超	480,000円

(3) 登録免許税

不動産を取得すると所有権を登記所に保存登記や移転登記をすることになりますが、移転登記の場合には、下表の登録免許税を納める必要があります。

	登記内容		登録免許税
土地	売買		固定資産税評価額の２％（本則） 固定資産税評価額の１．５％（令和８年３月３１日までの登記には軽減特例の適用）
	相続、共有物の分割、法人の合併		固定資産税評価額の０．４％
	贈与、交換、収用、競売、等		固定資産税評価額の２％
建物	所有権保存		固定資産税評価額の０．４％（本則） 固定資産税評価額の０．１５％（令和６年３月３１日までの新築の居住用家屋を自己の居住用に供した場合の軽減特例）
	所有権移転	売買・競売	固定資産税評価額の２％（本則） 固定資産税評価額の０．３％（令和６年３月３１日までに取得した居住用家屋を自己の居住用に供した場合の軽減特例）
		相続・法人の合併	固定資産税評価額の０．４％
		贈与、交換、収用、等	固定資産税評価額の２％

なお、これらの登記を司法書士等に依頼するときには、報酬料が必要となります（固定資産税評価額が1千万円以下の場合には、5万円前後の報酬料がかかるものとみておいたほうがよいでしょう）。

相続時の所有権移転登記における登録免許税の免除期限を2年延長（2027年3月末まで）となります（本則税率0.4%）。

(4) 不動産取得税

不動産を売買、交換、贈与、寄付、建築等により取得すると不動産取得税がかかってきます。なお、相続の場合には、不動産取得税は非課税となっています。

この不動産取得税は、取得後6ヶ月～1年半後に県税事務所から納税通知書が送付されてきます。

不動産	不動産取得税	
	相続以外（所定の各種軽減措置が有り）	相続
土地	固定資産税評価額の4%（本則） 固定資産税評価額の3%（令和6年3月31日までに住宅及びその敷地として土地を取得した場合の軽減）。 なお、宅地及び宅地並みに評価されている土地を令和6年3月31日までに取得した場合には、課税標準が固定資産税評価額の50%となる特例（固定資産税評	非課税

	価額×50%×3%)があります。	
建物	固定資産税評価額の4%（本則） 固定資産税評価額の3%（令和6年3月31日までに住宅として取得した場合の軽減）	非課税

なお、別途、税額軽減として①新築住宅及びその敷地を取得した場合、②中古住宅及びその敷地を取得した場合、③認定長期優良住宅を取得した場合には適用があります。

（５） 抵当権設定登記

不動産購入時に借入ローンを組んでいる場合には、ローンを担保する抵当権の設定登記する手続きが取られています。

２．不動産売却

不動産の取得時には、上述しましたように様々は経費がかかりますが、不動産売却時にもやはり諸経費がかかります。次のものが考えられます。

（１） 仲介（媒介）手数料

不動産業者に仲介して売却する場合には、仲介（媒介）手数料がかかります。その手数料（消費税を除く）は、上述しました不動産の取得時と同様となります。

（２） 印紙税

不動産売買契約書の売買金額に基づいて印紙を貼付しなければなりません。印紙税法により、上述しました不動産の取得時と同様に印紙代の負担が必要となりますが、令和４年３月３１日までは軽減特例の適用となっています。

（３） 登録免許税

不動産売却時には、取得者への名義変更（所有権移転登記）に必要な登録免許税が発生しますが、通常は購入者（取得者）側で所有権移転登記を行いますので、売却者側では登録免許税を負担することはありません。

（４） 抵当権抹消登記

不動産売却時にローン残高があり抵当権設定登記されている場合には、売却代金等でローン完済時に、その抵当権の抹消登記が必要となりますので、登録免許税が必要となります（１物件あたり１千円）。

（５） 譲渡所得税・住民税

不動産売却時に利益が出た場合には、その利益に対する課税譲渡所得に対して所得税（国税）と住民税（地方税）が課せられます。

譲渡価格（売却代金）－（取得費＋売却諸経費）－ 特別控除 ＝ 課税譲渡所得

所有期間	所得税（国税）	住民税（地方税）	合計
短期：５年以下	30.63%	9%	39.63%
長期：５年超	15.315%	5%	20.315%
特例軽減税率：土地・建物の所有期			

間 10 年超の居住用不動産の売却の場合：				
課税譲渡所得	6 千万円以下	10.21%	4%	14.21%
	6 千万円超：			
	① 6 千万円以下の部分	10.21%	4%	14.21%
	② 6 千万円超の部分	15.315%	5%	20.315%
なお、居住用不動産（マイホーム）を売却した場合には、課税譲渡所得から 3 千万円の特別控除があります。				

16. 遺産分割協議書の作成前の賃貸不動産からの賃貸収入の帰属

最高裁の判決で相続開始から遺産分割確定までの期間における賃貸収入は、可分債権と同様に遺産分割を経ることなく各共同相続人にそれぞれの法定相続分に応じて分割帰属されるものとされました。遺産分割確定後の賃貸収入は、当相続人に帰属となることは当然ですが、遺産分割協議書の作成までに発生した賃貸収入も、各物件を相続したそれぞれの相続人に帰属させたい場合には、遺産分割協議書に以下の様に記載することが必要と思われます。

「相続発生から本遺産分割協議書作成までの間に、各遺産について発生した収益及び費用については、各遺産の相続人が取得及び負担するものとする」

17. 相続税の申告書の添付書類範囲の見直し、他

平成 30 年 4 月 1 日以後に提出する申告書の添付書類から、相続開始から 10 日以後に作成された戸籍謄本の原本ではなく複写でもよいことになります。申告書の添付書類に、以下のものが追加されます。

- ① 戸籍謄本を複写したもの等の被相続人の全ての相続人を明らかにするもの
- ② その相続人の法定相続分及びその相続人が被相続人の実子又は養子のいずれに該当するかの別を明らかにするもの

なお、平成 30 年 4 月 1 日以後から法定相続情報一覧図が使用できるようになりますが、被相続人との戸籍に記載された続柄（例えば、子であれば「長男」、「長女」「養子」等）を記載されている場合に限り相続税の申告に利用できます。従って、続柄について子であれば「子」と記載されたものは利用できません。被相続人の中に養子がいる場合には、養子の戸籍謄本又は抄本の添付も必要となります。

18. 2018年7月6日 相続分野で民法改正の概要

民法の相続分野の規定を約40年ぶりに見直す民法改正が2018年7月6日に成立し、7月13日に公布されました。主な法改正は以下の6点で、2020年7月13日までに順次施行されることになっていましたが、政令で以下の様に定められました。

- 一 配偶者の居住権保護（施行は、2020年4月1日から）
- 二 遺産分割等に関する見直し（施行は2019年7月1日から）
- 三 遺言制度に関する見直し（施行は2019年1月13日から、なお、自筆証書遺言の保管制度は2020年7月10日から）
- 四 遺留分制度に関する見直し（施行は2019年7月1日から）
- 五 相続の効力等に関する見直し（施行は2019年7月1日から）
- 六 相続人以外の人からの介護・看護への特別寄与分の請求権（施行は2019年7月1日から）

以下、それらの概要を記載します。

一 配偶者の居住権保護

1. 配偶者短期居住権

（1）居住建物を配偶者を含む共同相続人間で遺産分割すべき場合

配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に無償で居住していた場合には、配偶者は、下記のいずれか遅い日までの間、無償でその建物を使用することができます。

- ① 遺産分割によりその建物の帰属が確定するまでの間
- ② 相続開始から6ヵ月間の間

（2）上記（1）以外に、居住建物を第三者に遺贈や配偶者が相続放棄した場合等居住建物の所有者は建物に無償で居住していた配偶者に対して、いつでも配偶者短期居住権の消滅を申入れすることが可能ですが、その申入れを受けてから6ヵ月間は引続き配偶者は無償でその建物を使用することができます。

この配偶者短期居住権は、使用貸借権類似の法定の債権と考えられますが、第三者対抗力（登記）は付されず財産性はないことになります。

2. 配偶者居住権

配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象（配偶者以外の者と共有していた居住用建物は対象外）として、残された配偶者の保護を手厚くし、遺産分割の協議が調うなどすれば、残された配偶者は自身が亡くなるまで（終身又は当事者間で存続期間を定めた場合にはその一定期間）今の住居に住み続けられる「配偶者居住権」を得られ、住居の所有権を取得する必要がなくなります（配偶者は家に居住権を設定する登記手続きを法務局（登記所）にすることで権利を確保）。それにより、遺産分割では預貯金など他の遺産の取り分を増やし、老後の生活資金にあてることも可能になります。居住権のみなら、

所有権を取得する場合よりも評価額が低くなるためです（これまでの相続財産の評価額が、居住権評価額と所有権評価額に分けられることとなります）。なお、配偶者居住権は、協議による遺産分割の場合に限られるものではなく、被相続人の遺言によって取得させることもできます。

（１）相続税における配偶者居住権の財産評価額方法は、次のとおりとなります。

I 建物

イ 配偶者居住権の評価額（建物）

居住建物の時価＜注１＞－ 居住建物の時価 ×（残存耐用年数＜注２＞－ 存続年数＜注３＞）÷ 残存耐用年数＜注２＞ × 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率＜５＞

ロ 配偶者居住権が設定された建物（居住建物）の所有権の評価額（建物） 居住建物の時価－ 配偶者居住権の評価額

II 土地

イ 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地利用の権利評価額（土地）

土地等の時価－ 土地等の時価 × 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

ロ 居住建物の敷地の所有権等の評価額（土地）

土地等の時価－ 居住建物の敷地利用の権利評価額

注１：「居住建物の時価」及び「土地等の時価」とは、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の時価（通常の相続税評価額）とする。

「居住建物の時価」は、下記のケースにより算出します。

①	下記に以外の場合	相続税評価額（自用家屋）
②	一部賃貸の場合	相続税評価額×（賃貸用部分以外の部分の床面積÷建物の床面積）
③	配偶者と共有の場合	相続税評価額×被相続人の建物持分割合
④	一部賃貸及び配偶者と共有の場合	相続税評価額×（賃貸用部分以外の部分の床面積÷建物の床面積）×被相続人の建物持分割合

「土地等の時価」は、下記のケースにより算出します。

①	下記に以外の場合	相続税評価額（自用地）
②	建物の一部賃貸の場合	相続税評価額×（賃貸用部分以外の部分の床面積÷建物の床面積）
③	敷地を他の者と共有又は建物を配偶者と共有の場合	相続税評価額×被相続人の土地又は建物の持分割合（建物、土地両方の持分を有する場合はいずれか低い割合）
④	建物の一部賃貸、及び敷地を他の者と共有又は建物を	相続税評価額×（賃貸用部分以外の部分の床面積÷建物の床面積）×被相続人の土地又は建物の持分割合（建物、土地両方の持分を有する場合はいずれか低い割合）

	配偶者と共有の場合	
--	-----------	--

注2：「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づく住宅用耐用年数の1.5を乗じた法定耐用年数（6月以上の端数は1年とし、6月未満の端数は切捨て）から築後年数（6月以上の端数は1年とし、6月未満の端数は切捨て）を控除した年数をいいます。

残存耐用年数＝居住建物の法定耐用年数×1.5－居住建物の建築後の経過年数

建物の構造	法定耐用年数（1.5倍済）
木造	33年
木造モルタル	30年
（鉄骨）鉄筋コンクリート	70年
レンガ造・ブロック造	57年
骨格材 3mm以下の金属造	28年
骨格材 3mm超の金属造	40年
骨格材 4mm超の金属造	51年

注3：「存続年数」とは、次の区分に応じた年数（6月以上の端数は1年とし、6月未満の端数は切捨て）をいう。

- ① 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合には、配偶者の平均余命年数（注4）
- ② 上記①以外の場合には、遺産分割協議等に定められた配偶者居住権の存続期間の年数（但し、配偶者の平均余命年数を上限とする）

注4：配偶者の「平均余命年数」は、厚生労働省の作成に係る「完全生命表」による。

年齢	平均余命年数		年齢	平均余命年数	
	男	女		男	女
65歳	19年	24年	81歳	8年	11年
66歳	18年	23年	82歳	7年	10年
67歳	18年	22年	83歳	7年	9年
68歳	17年	21年	84歳	6年	9年
69歳	16年	20年	85歳	6年	8年
70歳	15年	20年	86歳	5年	7年
71歳	15年	19年	87歳	5年	7年
72歳	14年	18年	88歳	4年	6年
73歳	13年	17年	89歳	4年	6年
74歳	12年	16年	90歳	4年	5年
75歳	12年	15年	91歳	3年	5年
76歳	11年	14年	92歳	3年	4年
77歳	10年	14年	93歳	3年	4年
78歳	10年	13年	94歳	3年	3年
79歳	9年	12年	95歳	2年	3年
80歳	8年	11年	96歳	2年	3年

注5：存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率（少数点以下3位未満の端数は四捨五入）

2020年4月1日の民法の法定利率は年3%であり、その複利現価率は以下のとおりです。

残存年数	価額の割合	残存年数	価額の割合	残存年数	価額の割合
1年	0.971	9年	0.766	17年	0.605
2年	0.943	10年	0.744	18年	0.587
3年	0.915	11年	0.722	19年	0.570
4年	0.888	12年	0.701	20年	0.554
5年	0.863	13年	0.681	21年	0.538
6年	0.837	14年	0.661	22年	0.522
7年	0.813	15年	0.642	23年	0.507
8年	0.789	16年	0.623	24年	0.492

注6：残存耐用年数又は残存耐用年数から存続年数を控除した年数が零以下となる場合には、上記イの「(残存耐用年数－存続年数)÷残存耐用年数」は、零とする。

(2) 物納劣後財産の範囲に居住建物及びその敷地を加える。

(3) 配偶者居住権の設定登記について、居住建物の価額（固定資産税評価額）に対し1,000分の2の税率による登録免許税が課税されます。

二 遺産分割等に関する見直し

1. 特定配偶者に遺贈又は贈与した居住用不動産の特別受益の持戻し計算免除

婚姻期間が20年以上で、配偶者に居住用の建物又はその敷地の全部又は一部（居住用不動産）を生前贈与するか遺言で贈与の意思を示せば、その居住用不動産は被相続人が特別受益の持戻し免除の意思表示したものと推定し、遺産分割の対象にしない（遺産分割の共有財産にならない）という優遇措置が設けられました。

2. 預貯金債権の仮払い制度

遺産分割の協議中でも、相続した預貯金を葬儀費用や生活費用に充てるため、仮払いを認める仮払制度が設けられます。

(1) 家事事件手続法の保全処分要件の緩和

家庭裁判所に遺産分割の審判又は調停の申立てがあった場合において、仮分割の仮処分の必要性があり、かつ、他の共同相続人の利益を害しないと裁判所が判断した場合には、預貯金債権の仮払いが認められることになります。

(2) 家庭裁判所の判断なく預貯金債権の払戻し

各共同相続人は、預貯金債権のうち、各預貯金口座ごとに以下の金額（但し、一つの金融機関で引き出せる金額については法務省令で定める金額を上限（150万円）まで、他の共同相続人の同意なく単独で払戻しを求めることができます。

相続開始時の個々の預貯金口座の金額 × 3分の1 × 共同相続人の法定相続分
＝ 単独で払戻しを求めることができる金額

各預貯金口座ごとの単独で払戻しを求めることができる金額の総合計（金融機関ごとの上限150万円）

3. 遺産分割前に相続財産が処分された場合の遺産分割の範囲

- (1) 遺産分割前に相続財産が処分された場合であっても、共同相続人全員の同意により、当該処分された財産を遺産分割の対象に含めることができます。
- (2) 共同相続人の 1 人又は数人が遺産分割前に相続財産を処分した場合には、当該処分した共同相続人については、上記 (1) の同意を得る必要はありません。

三 遺言制度に関する見直し

1. 自筆証書遺言の利便性と信頼性の向上

これまで生前に被相続人が書く自筆証書遺言は、内容に問題があっても死後まで分からず、信頼性に欠ける等から相続を巡るトラブルも少なくありませんでした。そこで、自筆証書遺言は、今後、公的機関である全国の法務局で形式に関し事前チェック後に保管できるようにして、相続人が遺言があるかを簡単に調べられるようになります。法務局に預けた場合は、家庭裁判所で相続人が立ち会って内容確認する「検認」の手続きを不要とし、又、財産目録はこれまで全文を自筆に限定していましたが、パソコンでの作成可能となります（但し、財産目録の毎ページに署名押印しなければなりません。又、自書によらない記載が両面に及ぶ場合には、その両面に署名押印しなければなりません。なお、自筆証書や財産目録の中に加除その他の変更は、遺言者がその場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、その変更の場所に印をおさなければ、その効力が生じないことになっています）。遺言者以外の代筆でも、登記事項証明書や通帳の写しの添付等をし、それらを目録とすることもできます。この法務局に預ける場合の手数料も数千円程度に安価を想定しているようです。

遺言者は、法務局に無封のもので遺言書の保管申請、その後の返還又は閲覧の請求を自ら法務局に出頭して行わなければなりません。

なお、遺言者の死亡届が提出された場合、法務局から相続人に通知できるようなシステムも検討されます。当初は、相続人の 1 人から遺言者の写し交付・閲覧がなされた場合のみ、他の相続人に遺言書が保管されていることを通知することになっています。

施行日は、自筆証書遺言の方式緩和については、2019 年 1 月 13 日から、又は自筆証書遺言の保管制度については、2020 年 7 月 10 日からとなります。

2. 遺言執行者権限の明確化

これまで遺言執行者は常に相続人の利益のために職務を遂行すべきであるとの誤った認識を抱く者も少なくなく、このために遺言執行者と相続人との間でトラブルになるケースが相当数生じていました。そこで、

- (1) 遺言執行者がその権限内において遺言執行者であることを示していた行為は、相続人に対し直接にその効力が帰属するという規定表現になりました。
- (2) 特定遺贈又は特定財産承継遺言がされた場合における遺言執行者の権限等について明確化が図られました。
- (3) 遺言執行者は、自己の責任で第三者にその任務を行わせることができる（復任権）。

施行日は、2019年1月13日からとなります。

四 遺留分制度に関する見直し

遺留分とは、兄弟姉妹以外の相続人が民法で保障されている最低限度の相続財産の額の事をいいます。

1. 遺留分減殺請求権の金銭債権化（遺留分侵害額請求権へ）

これまで減殺請求により当然に物権的效果が生ずることとされているため、減殺請求の結果、遺贈又は贈与の目的財産は受贈者と遺留分権利者との共有になることが多く、このような帰結は、円滑な事業承継を困難にするものであり、又、共有関係の解消をめぐって新たな紛争を生じさせることになることがありました。そこで、

- （３） 遺留分に関する権利行使により生ずる権利を遺留分侵害額に相当する金銭債権化することとしました（金銭的請求額のみに変更）。
- （４） 遺留分権利者から遺留分侵害額請求を受けた時点で相当期間経過しており請求を受けた時点では、受遺者又は受贈者が十分な資金がなく金銭を直ちに準備できない場合には、受贈者等は、裁判所に対し金銭債務の全部又は一部の支払につき期限の許与を求めることができるようになりました。

2019年7月1日以降は、遺留分侵害額請求権は、原則、金銭債権となることから、これを従来の様に不動産を充てることとなりますと、代物弁済の譲渡として譲渡所得課税の対象となります。

2. 遺留分及び遺留分侵害額の算定方法

（１）遺留分及び遺留分侵害額の計算式

① 「遺留分」 ＝ 「遺留分を算定するための財産価額」 × 1/2（＊１） × 遺留分権利者の法定相続分

（＊１）相続人が直系尊属のみの場合は 1/3

「遺留分を算定するための財産価額」

- ＝ 相続時における被相続人の積極財産の額
- ＋ 相続人に対する生前贈与の額（原則 10 年以内＊２）
- ＋ 第三者に対する生前贈与の額（原則 1 年以内）
- － 被相続人の債務の額

（＊２）被相続人と受贈者が、遺留分権利者に損害を加えることを知って贈与した場合には、10 年前の贈与分も含む

② 遺留分侵害額 ＝ 「遺留分の額」 － 遺留分権利者が受けた特別受益額 － 遺産分割の対象財産がある場合（既に遺産分割が終了している場合も含む）には具体的相続分に応じて遺産を取得したものとした場合の当該遺産の価額（但し、寄与分もよる修正は考慮しない） ＋ 被相続人に債務がある場合には、その債務のうち遺留分権利者が負担する債務の額

（２）相続人に対する贈与は、相続開始前 10 年間にされたものに限定し、その価額を遺留分を算定するための財産価額に算入する。

五 相続の効力等に関する見直し

特定財産承継遺言（相続させる旨の遺言）や相続分の指定された場合により承継された財産については、登記等の対抗要件なくして第三者に対抗することができていましたが、法定相続分を超える部分の承継については、登記等の対抗要件を備えなければ第三者に対抗することができないことになります。

六 相続人以外の人からの介護・看護への特別寄与分の請求権

被相続人の親族で相続の対象にならない人でも、被相続人に対して介護や看病その他の労務の提供により被相続人の財産の維持又は増加に貢献（寄与）した場合は、相続人に金銭（特別寄与料）を請求できる仕組みが取り入れられます。対象は、息子の妻が義父母を介護していたケース等を想定したもので、特別寄与の請求権者は、被相続人の親族に限定されることになっています。これまでの介護の寄与をめぐり争った場合の家庭裁判所が示す目安は、次の通りです。

介護の日当額（8 千円）× 日数（500 日）× 裁量的割合（70%）
＝ 介護寄与分額（280 万円）

（１）特別寄与料に対する課税は、次のとおりとなります。

- ① 特別寄与者は特別寄与料が確定した場合には、当該特別寄与者が被相続人から遺贈（みなし遺贈）により取得したものととして、相続税が課税されます。
- ② 上記①の事由が生じたために新たに相続税の申告義務が生じた者は、特別寄与料の額が確定した事由が生じたことを知った日から 10 月以内に相続税の申告書を提出しなければなりません。
- ③ 相続人が支払うべき特別寄与料の額は、当該相続人に係る相続税の課税価格から控除します。
- ④ 相続税の更正の請求対象に上記①の事由が加えられます。共同相続人が特別寄与料を支払った場合は、4 ヶ月以内に更正の請求を行うことが必要となります。
- ⑤ 特別寄与者には 2 割加算の規定の適用があります。

19. その他

● 相続人と連絡が取れない場合の遺産分割協議の進め方

例えば、相続人の 1 人と連絡が取れない場合の遺産分割協議の一般的な進め方は次のようになります。

1. 当該相続人の戸籍の附票を取得しその住所を確認し、相続に伴う遺産分割協議への協力

の依頼の連絡書面を送付する。

2. 協議の応じる旨の回答があった場合には、相続人全員で遺産分割協議を行う。

3. 協力依頼に対して回答が無い場合や非協力的な場合には、家庭裁判所（被相続人の住所地。）に遺産分割の審判又は調停の申立てを行う。

4. なお、連絡書が宛先不明等で返戻されるなど居所が不明である場合には、家庭裁判所（不在相続人の住所地又は居所地。）に不在者財産管理人の選任申立てを行う。同管理人を相手として、遺産分割協議を行うが、通常は家庭裁判所の許可が必要になる。遺産分割協議を成立できない場合には、同管理人を相手方として遺産分割の審判又は調停の申立てを行う。

5. なお、長期間にわたり生死不明な場合には、上記 3 及び 4 の手続を取る前に失踪宣告の申立てを家庭裁判所（不在相続人の住所地又は居所地。）に行う。その失踪宣告の為の要件は、不在者の生死が「7 年間明らかでない時」であり、その期間が満了時に死亡したものと見做されます。

● 土地・建物の相続に関連する制度改正概要

2021 年（令和 3 年）4 月に民法・不動産登記法等の改正があり、主にこの改正は所有者不明土地問題の解決に資する為のものです。特に、これまでの相続に関連して発生してきた問題でもあり、その対策として改正された事項には、以下のものがあります。

施行日	内容
2023 年 4 月 1 日	遺産分割協議に期間設定（民法改正） ①施行日以降の相続から、相続開始から 10 年過ぎると原則、法定相続割合で分割 ②施行日以前の相続の場合には、5 年間の猶予期間があり、2028 年 3 月 31 日が期限（相続から 10 年後が当該期限後の場合には、相続から原則 10 年間が期限）
2023 年 4 月 27 日	相続土地国庫帰属法の施行 国が一定要件を満たす土地を引取る（要件として、①建物が無い、②境界争いが無い等で承認後に、10 年分の管理負担金の納付）
2024 年 4 月 1 日	土地・建物の相続登記を義務化（不動産登記法改正） ①施行日以降の相続から、相続開始から 3 年以内に相続登記の義務化。正当な理由なく義務違反は 10 万円以下の過料 ②施行日以前の相続の場合には、2027 年 3 月 31 日までに要名義変更
2024 年 4 月 1 日	相続人申告登記制度の新設 相続登記期限に間に合わない場合、期限内に相続人の申出により、審査後に相続人の氏名、住所等を職権で登記に附記（過料の対象外・登録免許税の非課税） 所有不動産記録証明制度の新設 登記官による登記名義人の全記録（不動産一覧表）を証明（交付請求者は、相続人その他の一般承継人に限定）
2026 年 4 月 1 日	住所等の変更登記を義務化

	①登記名義人の住所等の変更があった場合、変更日から2年以内に変更登記の義務化。正当な理由なく義務違反は5万円以下の過料 ②施行日以前の相続の場合には、2028年3月31日までに要名義変更
--	--

● 直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の見直し

(1) その適用期限を3年延長（令和8年3月31日まで）する。

(2) 贈与者が死亡した場合、その相続税の課税価格の合計額が5億円超（管理残額を含めない金額）のときは、例え受贈者が23歳未満であっても、その死亡日における非課税拋出額から教育資金支出額を控除した残額を、受贈者は贈与者から相続等により取得したものとみなされます（課税対象の拡大）。

これまでの改正に伴う贈与者が契約期間中に死亡した場合の口座残高の取扱いとは以下のとおりとなります。

信託等を行った日を基準	贈与者の死亡時における口座残高の取扱い
平成25年4月1日から 平成31年3月31日まで	課税無し
平成31年4月1日から 令和3年3月31日まで	贈与者死亡前3年以内に契約締結された場合は、贈与者の相続財産とみなす（2割加算無し）。但し、所定要件（23歳未満、学校等に在学中、又は特定教育訓練の受講中）を満たせば課税されない。
令和3年4月1日から 令和5年3月31日まで	贈与者の死亡時期に関係なく、贈与者の相続財産とみなす（2割加算有り）。但し、所定要件を満たせば課税されない。
令和5年4月1日から 令和8年3月31日まで	贈与者の相続税の課税価格が5億円超の場合、所定要件を満たしても贈与者の相続財産とみなす。

(3) 受贈者が30歳に達した場合等において、非課税拋出額から教育資金支出額を控除した残額に贈与税が課されるときは、年齢にかかわらずその残額に一般税率を適用する（改正前：受贈者が18歳以上の場合には特例税率の適用）。

上記の改正は、令和5年4月1日以後に取得する相続税又は贈与税に適用する。

● 更正期限前6月以内における相続税の更正請求の見直し

更正をすることができないこととなる日前6月以内に相続税の更正の請求がされた場合において、当該請求に係る更正に伴い当該請求をした者の被相続人から相続等により財産を取得した他の者に係る課税価格等に異動を生ずるとき（当該他の者に係る通常の更正決定等の除斥期間が満了する日以前に当該請求がされた場合に限る。）は、当該他の者の相続税に係る更正若しくは決定又は当該更正若しくは決定等に伴う加算税の賦課決定は、当該請求があった日から6月を経過する日まで行うことができることとするほか、所要の整備を行う。

● マンション一室評価の個別通達（令和 6 年 1 月 1 日以後の相続、遺贈又は贈与で取得した分から適用）

国税庁は「マンション節税」や「タワマン節税」の防止に向け、実勢価格を反映する新たな計算式を導入した相続税・贈与税の算定ルールの特示を示しました。マンションの理論的評価額と実勢価格との乖離率をベースに一定の補正率に基づいて評価が行われ、高層階ほど税額が増えることになりそうです。

新たな通達案は、①築年数や階数などに基づいて評価額と実勢価格の乖離の割合（評価乖離率）を計算、②その乖離率が約 1.67 倍以上（評価水準 0.6 未満）の場合、

従来の評価額×評価乖離率×0.6＝課税評価額

となり、一戸建ての平均乖離率（1.66 倍）にそろえることとなります。

A 現行のマンション一室の評価方法は次のとおり。

建物（区分所有建物）の評価額（固定資産税評価額 X1.0）+ 敷地（敷地利用権）の評価額（敷地全体の面積 X 共有持分（敷地権割合）X 平米単価（路線価方式又は倍率方式）＝マンション一室の評価額

B 新たなマンション一室の評価方法の見直しは次のとおり。

1. 評価適用対象物件

区分所有に係る財産の各部分（建物部分及び敷地利用部分。但し、構造上、居住の用途に共することができるものに限り（マンション一室）。

なお、マンション一室には含まなく評価対象外の物件は以下のとおり。

- ① 地階（登記簿上の地下）を除き総階数 2 階以下の物件（低層マンション）に係る部分
- ② 区分所有されている居住用専有部分が 3 室以下であって、かつ、その全てがその区分所有者又はその親族の居住用である物件。又、3 階建てで各階が区分所有されている場合やマンションの区分所有されている各部屋が 3 部屋以下の場合で、その全てにおいて区分所有者やその親族が居住する物件（いわゆる二世帯住宅等に係る部分は含まない）
- ③ マンション一棟保有の区分所有者がいない物件（例えば、賃貸用等により一棟を単独所有や共有の場合）。但し、一棟を単独所有されている場合でもその各部屋を区分所有されていれば評価適用対象となります（一室を切り売りできる分譲マンションの一室も同様）。
- ④ 販売用マンション（棚卸商品）
- ⑤ 居住用に共しないオフィス等の商業ビルや事業用テナント物件。但し、相続等の時期において、現に事務所等の事業用に供されている場合でも、構造上主として居住用に供する（登記簿上で居宅）ことができるものであれば評価適用対象となります。

・ マンション一室の評価方法

	現行	個別通達（新評価）
マンション一室の相続税評価額	①建物の評価額＋敷地の評価額＝相続税評価額	
①区分所有建物の評価額	建物の固定資産税評価額（注1）X 1.0	建物の固定資産税評価額（注1）X 1.0 X 「一定の区分所有補正率」
②敷地（土地：敷地利用権）の評価額	敷地全体の価額（注2）X 共有持分（敷地権割合）	敷地全体の価額（注2）X 共有持分（敷地権割合）X 「一定の区分所有補正率」

注1：建物の固定資産税評価額（各戸の評価額）＝一棟の建物全体の評価額 X 当該専有面積割合

注2：敷地全体の価額＝路線価方式、又は倍率方式による評価額

3. 一定の補正率と評価水準との関係

一定の補正率は、「評価水準」値（3区分）によりその適用する補正率が決まります。

評価水準は「1÷評価乖離率」で計算され、マンションの理論的な市場価格が現行の通達評価額と比べ、どのくらいの割合で乖離しているかを示します。

区分	評価水準（注3）	適用する補正率（一定の区分所有補正率）
1	1 超（＝評価乖離率が 1.0 未満）	評価乖離率（注4）
2	0.6 以上 1 以下（＝評価乖離率が約 1.67 未満）	適用無し（現行の相続税評価額）
3	0.6 未満（＝評価乖離率が約 1.67 以上）	評価乖離率（注4） X 0.6

注3：評価水準＝1÷評価乖離率

注4：評価乖離率は、次のA～Dの要素を数値化したもの

- A マンション建物の築年数
- B マンション建物の総階数
- C マンション建物の所在階
- D マンション建物の敷地持分狭小度

4. 評価乖離率の算出方法

評価乖離率 = A + B + C + D + 3.220 = ①X△0.033 + ②X0.239 + ③X0.018 + ④X△1.195 + 3.220	
A	一棟の区分所有建物の築年数（注5） X △0.033 注5：築年数＝建物の建築時から課税期間までの期間（1年未満は1年とする）
B	一棟の区分所有建物の総階数指数（注6） X 0.239＝： （小数点以下第4位切捨て）

	注6：総階数指数＝地階を含まない総階数÷33（但し、1.0を超える場合は1とする）
C	一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階（注7）×0.018 注7：専有部分が地階の場合には、所在階は零階としてCの値は零（0）とする。なお、区分所有建物の複数階にまたがる場合には、低い階数階とする
D	一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度（注8）×△1.195＝： （小数点以下第4位切上げ） 注8：敷地持分狭小度＝一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積÷専有部分の面積（面積は登記簿上のもの）

注：評価乖離率を求める算式及び一定の区分所有補正率の数値0.6については、適時見直しがおこなわれることになっています。例えば、固定資産税の評価見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直されることが考えられます。

5. 適用時期

令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した財産評価の適用

● 相続時の必要書類・情報入手手続きの利便性強化

相続が発生した場合に、相続人は遺産承継の為に必ず入手しなければならない書類等があります。相続人は誰か、並びに遺産には何があるかを明らかにする必要がありますが、これらの情報を集めることは簡単ではありませんでした。その様な状況の中で、当該情報の入手に利便性を高める制度・手続きがありますので紹介します。

確認内容	名称	開始時期	内容
相続人の確認	戸籍の広域交付制度（市区町村）	2024年3月より開始	故人の最終本籍地の市区町村への申請により、出生から死亡するまでの全ての戸除籍謄本等を入手することが可能となりました。 相続人のみが申請できます。
			法定相続情報証明制度の活用： 全ての戸除籍謄本等が入手できたら、法務局に本証明制度を活用することがベストです。 本制度は、相続人から相続関係を一覧に表した図（法定相続情報一覧図）とともに、戸除籍謄本等の束を登記所に提出し、一覧図の内容が民法に定められた相続関係と合致していることを登記官が確認した上で、その一覧図に認証文を付した写しを無料で交付するというものです。この認証された一覧図を以って、不動産等の所有権移転登

			記等に使用します。
預貯金の確認	預貯金口座管理制度（金融機関）	2025年3月末より開始予定	預貯金口座をマイナンバーで管理することを事前に申請している金融機関であれば、相続人が一つの金融機関に照会すれば、故人の口座情報が一括して通知されます。故人が、生前にマイナンバー管理申請しておく必要があります。
不動産の確認	所有不動産記録証明制度（法務省）	2026年2月2日より開始予定	名義人が保有している全国の土地や建物の種類、所在地、面積等の情報を一覧できるようになります。
			2024年4月から相続登記が義務化されました。この4月以降の相続では、故人の死亡から3年以内、4月以前では2027年3月末までに名義変更の登記を行う必要があります。
有価証券の確認	登録済加入者情報（証券保管振替機構：ほふり）	開始済	上場株式、上場投資信託（ETF）などの有価証券が、どの証券会社にあるかが分かります。非上場株式などは対象外となります。
生命保険の確認	生命保険契約照会制度（生命保険協会）	開始済	生命保険協会が生保各社に問合せ、その結果をまとめ回答されます。

相続税の申告は故人の死亡から原則10ヵ月以内ですが、遺産分割が纏まらない場合には長期化することありますが、所定の手続きにより延長が認められています。改正民法により、遺産分割協議の期限が、2023年4月1日以降の相続は死亡から10年以内、2023年4月1日より前の相続開始で既に10年が経過している場合は2028年3月31日までの期限となりました。この10年以内に遺産分割協議が纏まらなければ原則として、民法で定めた法定相続分で分けることになります。

20. 2025年度（令和7年度）税制改正：贈与税・相続税（資産課税）

2025年度税制改正の相続税に関する主なものは以下のとおりです。

1. 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の延長

本制度は制度の廃止として検討がされていましたが、「こども未来戦略」の集中取組期間（令和8年度まで）であることを勘案して、2年間延長することになります。

2. 法人版特例事業承継税制の役員就任要件の緩和

令和 7 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する株式より、従来、非上場株式等に係る贈与税の納税猶予の特例制度（法人版特例事業承継税制）の適用にあたっては、後継者の役員就任要件として、贈与の日まで引続き 3 年以上、特例認定贈与承継会社の役員等であることが求められていましたが、今回の改正により、贈与の直前に役員等に就任していれば要件を満たすことになります。

なお、特例事業承継税制の適用期限（特例承継計画の提出期限は 2026 年 3 月末まで）は、今後とも延長しない旨が明記されています。

3. 個人版事業承継税制の事業従事要件の緩和

令和 7 年 1 月 1 日以後に事業用資産の贈与より、従来、事業従事要件として、贈与の日まで引続き 3 年以上であることが求められていましたが、今回の改正により、贈与の直前に事業従事していれば要件を満たすことになります。

4. 相続時の所有権移転時の登記免許税の免除期限延長

相続時の所有権移転登記における登録免許税の免除期限を 2 年延長（2027 年 3 月末まで）となります（本則税率 0.4%）。

以上