

【マイホーム税制シリーズ⑦】 相続時のマイホームの評価額って？（その①）

税理士・ファイナンシャル・プランナー 林 孝行

前回まで（シリーズ①～⑥）にマイホームの売買に関わる税制は、ひと通りご説明しました。マイホームに関わる税金は売買時の所得税だけではなく、保有することで課税される固定資産税、相続があった場合の相続税などさまざまなものがあります。今回から相続があった場合のマイホームの相続財産の取り扱いについてご説明します。

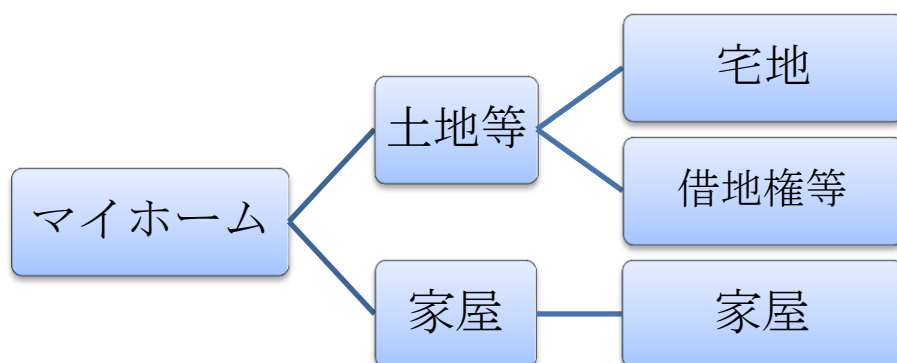
1. 概要

ご家族が亡くなり相続税の納税義務がある場合、亡くなった方が住んでいたマイホームも財産ですので課税の対象になります。

不動産の評価には、実勢価格や固定資産評価額、公示価格など様々なものがありますが、相続税の課税財産の評価では時価を用います（相法 22 条）。

しかし、時価と言われただけではあいまいですので、国税庁は、財産評価基本通達という評価のルールを定めています。

マイホームを相続財産としてみた場合、評価の仕方によって次のように区分されます。



2. 家屋の評価

家屋は、1 棟ごとにその家屋に付されている固定資産税評価額で評価をします（評基通 88、89）。

例 亡くなった父が住んでいたマンション（実勢価格：建物 800 万円、土地 1,200 万円）の固定資産税評価額は建物 500 万円、土地 840 万円だった場合の建物部分の相続税評価額は？

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

答え：500万円

固定資産税評価額は、市区町村が固定資産税を賦課するために建物・土地などの評価をしているもので3年に1回ずつ計算し評価替えをします。この固定資産税評価額は再度建築した場合の建築費から経過年数分価値が減少したものとして、減価部分を差し引いて計算されます。固定資産税の課税のために簡便的に計算されたものですので、実勢価格とは基本的に一致しません。3年に1度しか評価しないため、時価の変動により実勢価格を上回ることがないように、低めに算出されます。

また、固定資産税評価額は公示価格の7割とよく言われますが、建物に関しては、上記の計算方法によりますので、必ずしも7割程度にならないこともありますので、注意が必要です。

固定資産税評価額は固定資産税の賦課の通知書などで金額を把握することができます。お手元に通知書がない場合、評価証明書を市区町村より発行してもらうこともできます。相続に備えてご自宅がいくらの評価になるのか確かめてみるのもいいでしょう。

3. 宅地の評価

(1)概要

相続税の課税財産のうち土地の占める割合は、地価の下落とともに下降しつつあるものの、約44%ともっとも大きな割合です（出典：「平成21年分相続税の申告実績」国税庁）。

昨今、相続税が基礎控除引き下げなど増税の方向で議論がされていますが、23区内に住宅などの不動産を持っており、従来では納税義務のなかった世帯が課税の対象になる、と指摘されています。相続税の増税改正が成立したあかつきにはこのような世帯が課税対象になることで相続財産に占める不動産の割合はさらに高まるかもしれません。大都市圏における不動産価格の上げ止まりも割合に影響が出てくるでしょう。もはや相続税＝不動産に対する税と考えても過言ではありません。

宅地の評価方法は、次の2つの方法のいずれかで算出します（評基通11）。

- ① 市街地的形態を形成する地域 … 路線価方式
- ② ①以外の地域 … 倍率方式

ご自身の宅地が①と②のいずれの方式に該当するのか、は国税庁の次のHPで把握できます。

「路線価図・評価倍率表」 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

次回以降は、宅地の基本的な評価の仕方をお伝えします。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.