

相続税の計算の基礎となる財産の評価方法 ①

今回からは、相続税の計算の基礎となる財産の評価方法について取り上げていきたいと思ひます。

相続税は被相続人が所有していた財産のすべてに対して課税されますので、被相続人が亡くなった時点で所有していた財産については、すべて評価する必要があります。

相続税の計算の基礎となる財産の評価は『時価』とされており、財産の中には、現金・預金・土地・建物・車・洋服・装飾品・家具など様々な種類があります。

例えば、現金なら時価を算定することは簡単ですが、土地の場合には簡単に時価を算定することができません。なぜなら、相続開始時点で仮に売買があったと仮定した場合の売買価額を時価とするのか、不動産鑑定士の評価額を時価とするのか、固定資産税評価額を時価とするのか、状況に応じて多数の時価が存在するからです。時価の算定を個々の判断に任せると、課税の公平が保たれなくなる結果になります。

そこで、財産の相続税評価額の算定方法については、国税庁において均一的公平な評価をする為に、財産評価基本通達を定めています。

今回は、まず土地の評価の概要を紹介して、次回から具体的に評価の方法について説明します。

土地はまず、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地の別に区分して評価します。この際の分類は登記簿上の地目で判断するの

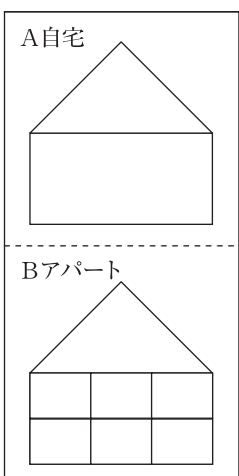
ではなく、評価する時点におけるその土地の現況において判断します。例えば、地目が畑でも駐車場用地として使用している場合にはその土地を評価する際には、雑種地として評価します。

地目によって評価の方法は異なりますので現況を見てしっかりと判断する必要があります。

次に、評価する単位を考えます。

宅地の場合は、『1画地の宅地』ごとに評価します。『1画地の宅地』とは、利用の単位となっている1区画の宅地のことで、必ずしも1筆の宅地からなる場合もありません。2筆以上の宅地からなる場合もありますし、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もあります。

《例》1筆の土地の上に2つの建物が建っています



右記の場合には、A・B並んで建っているとしても、それぞれ2つの評価単位に分けて評価することになります。

以上のように土地の評価については、様々な規定があります。次回からは、もう少し詳しく説明をしていきます。