

相続・遺贈に伴う不動産の鑑定評価

平成 25 年度の税制改正で平成 27 年 1 月 1 日以降、相続税の相続・遺贈の基礎控除額が「5000 万円+1000 万円×法定相続人の数」から「3000 万円+600 万円×法定相続人の数」に引き下げられました。その結果、夫が亡くなり妻と子供 2 人が相続した場合の基礎控除額が 8,000 万円から 4,800 万円の 6 割に減少し、今まで相続税がかからなかった人も課税されるケースが増加しています。

また、遺産額が 2 億円を超える場合、相続税率が 5%アップ(2 億円超 3 億円以下 40%→45%、6 億円超 50%→55%) し、税負担が増えました。

更に、平成 30 年 7 月に民法が改正され、「配偶者居住権」の創設と「遺産分割制度の見直し」が成立しました。

・ 配偶者居住権の創設

例えば、夫が死亡した場合、相続開始時点から遺産分割が終了するまでの間、妻は無償でその居宅を利用することができる「配偶者短期居住権」と、遺産分割の選択肢の一つとして、終身又は一定期間、無償で住み続けることができる「配偶者長期居住権」が創設され、令和 2 年 4 月より施行されました。

・ 遺産分割制度の見直し

婚姻期間が 20 年以上の夫婦間で、例えば夫が妻に自宅を生前に贈与又は遺言で贈与した場合、その自宅は妻の特別受益となり、遺産分割の対象外となります。

その結果、自宅以外の遺産が相続の対象となり、相続人(妻や子)に分割されます。

この制度の見直しは令和元年 7 月より施行されました。

預貯金、株式、不動産、宝石、ゴルフ等会員権、自動車等の相続財産の中で大きな比重を占めるのが自宅、貸地、貸家等の不動産です。

次のような局面で「不動産の鑑定評価」や「山林が純山林に該当するか、市街地山林に該当するかや農地が純農地に該当するか、市街地農地・市街地周辺農地に該当するかに関する意見書」の活用をご検討ください。

(1) 不動産の鑑定評価

① 遺言書作成時点

相続争いを事前に防止するには遺言書の作成が有効です。不動産の適正な時価を把握した上で相続人間の配分を決めることをご検討ください。

② 生前贈与時点又は遺贈時点

上記、「遺産分割制度の見直し」に伴い、婚姻期間が 20 年以上の夫婦間で、自宅を生前贈与又は遺贈した場合、特別受益の対象となる自宅の評価が必要となります。

③ 遺産分割協議時点

遺産分割の協議の際、個々の不動産とその時価の評価が必要となります。

そのような場合、不動産鑑定士が、不動産の分割案や分割図の作成等のアドバイスをします。

また、上記「配偶者長期居住権」の財産評価については、相続人全員の合意がある場合は、土地・建物の固定資産税評価額をベースとした簡易な方法を用いてもよいとされています。

しかし、建物及びその敷地の個別性や合意内容がきめ細かく、相続人全員の合意が得られない場合は、不動産の鑑定評価が求められます。

④ 相続税申告時点

相続税法は、相続税の申告期限内（相続開始を知った翌日から 10 ヶ月以内）に納税者が「時価」を自主的に計算し申告する「納税者申告方式」をとっています。

通常、「時価」は国税庁の「財産評価基準通達」に基づき計算され、「財産評価基本通達」では、宅地の評価は「路線価方式」または「倍率方式」によると規定しています。

しかし、これらの方式はいずれも画一的な評価方法で、不整形、袋地、無道路地、高低差のある宅地、崖地を含む宅地、高圧線下の宅地等個別性の強い宅地の場合、「財産評価基本通達」に基づく評価が「不動産の鑑定評価」による評価を上回る場合があります。

このような場合、「不動産の鑑定評価」に基づく評価による申告をご検討ください。

(2) 純山林、市街地山林や純農地、市街地農地・市街地周辺農地に関する意見書

「財産評価基本通達」では、市街地山林（宅地介在山林や市街地に隣接し宅地化傾向の強い山林）及び市街地農地（農地法第4条・5条の転用許可を受けた農地、市街地区域内にある農地等）・市街地周辺農地（市街化調整区域内の第3種農地等）の評価は原則として「宅地比準方式」によって評価するものとし、「宅地への転用が見込めないと認められる場合」には、近隣の純山林・純農地の価格に比準して評価を行う「近隣純山林・純農地価額比準方式」の特例によることを認めています。特例による場合、大幅な評価額が見込まれます。

「宅地への転用が見込めないと認められる場合」とは、「宅地転用に経済的合理性が認められない場合」又はその土地が急傾斜地等で宅地造成ができない等「宅地転用が物理的に不可能であると認められる場合」をいいます。

宅地転用に経済的合理性が見込めるか否かは宅地開発を想定し、道路、公園等の確保等自治体の開発指導要綱に適合した宅地開発図面や宅地開発スケジュール表の作成、造成工事費、付帯費用（公共公益施設負担金、販売費及び一般管理費、投下資本収益等）及び熟成度修正等、定量的分析を行い宅地への転用が見込めない合理的根拠を明らかにする必要があります。

そこで、不動産鑑定士が専門家の見地より「山林が純山林に該当するか、市街地山林に該当するかや農地が純農地に該当するか、市街地農地・市街地周辺農地に該当するかに関する意見書」を作成します。