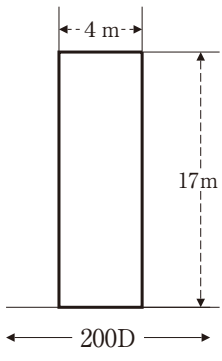


[51] 過小宅地の評価は

ケース 下記のような土地を評価する場合、評価上何らかの評価減ができないでしょうか。



- ・対象地の地積：68㎡
- ・地域の標準的な地積：150㎡
- ・普通住宅地区
- ・借地権割合：60%

(路線価) (奥行価格) (間口狭小) (奥行長大) (地積)

・ $200,000\text{円} \times 1.0 \times 0.94 \times 0.94 \times 68\text{㎡}$
 $\approx 12,016,000\text{円}$

(路線価は千円単位)

回答

本ケースのような場合、利用価値が著しく低下している宅地として、10%の評価減ができるものと考えられます。

解説

一般的に、過小宅地に建物を建築する場合、その敷地規模・形状から、建物の配置に工夫が必要となり、建築コストも割高となります。対象地が住宅地域に存する過小宅地の場合、駐車場の配置や庭等の有無、建物の間取り等が制限され、居住の快適性を阻害します。

また、対象地が商業地域に存する過小宅地の場合、基準容積率の未消化、建物の間取り、エレベーターの設置等が制限され、高度利用を前提とする商業地の場合、収益性が阻害されます。

このような過小宅地を評価する場合、財産評価基本通達における原則評価（奥行価格補正率や奥行長大補正率等）のみでは上記の要因が十分に考慮されているとは言い難く、市場価値である時価と大きく乖離しているケースが見受けられます。

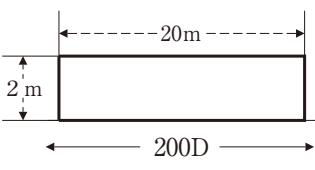
よって、本ケースの場合、このような要因を反映させるため、利用価値が著しく低下している宅地として10%の評価減ができるものと考えられます。

具体的には、 $12,016,000円 \times (1 - 0.1) \doteq 10,814,000円$ と評価します。

実務上の留意点

1 建物の建築ができないケース

以下のような過小宅地を評価する場合、財産評価基本通達27-5（区分地上権に準ずる地役権の評価）の規定を準用し、50%又は借地権割合のいずれか高い方を評価減できる余地があります。



- ・対象地の地積：40㎡
- ・地域の標準的な地積：150㎡
- ・普通住宅地区
- ・借地権割合：60%

(路線価) (奥行価格) (間口狭小) (奥行長大) (地積)

$$\cdot 200,000円 \times 0.9 \times 1.0 \times 1.0 \times 40㎡ = 7,200,000円$$

上記のようなケースの場合、法律上は建物の建築が可能であったとしても、物理的には建物を建築することは不可能であり、宅地としての利用はできず、建物を建築することを前提とした市場価値はないものと認められ、実際の市場価値（時価）が財産評価基本通達の原則的な評価額を大きく下回ることがあります。

したがって、奥行価格補正率及び奥行長大補正率等のみでは建物を建築することができないことによる減価が評価上反映されていないので、財産評価基本通達27-5（区分地上権に準ずる地役権の評価）の規定のうち「家屋の建築が全くできない場合」の規定を準用し、50%又は借地権

割合（本ケースでは60%）のいずれか高い方の割合を評価減できる余地があります。

具体的には、 $7,200,000円 \times (1 - 0.6) = 2,880,000円$ と評価します。

なお、この場合には不動産鑑定士等の専門家に依頼するなどして、当該土地が建物を建築することを前提とした市場価値がない旨の意見書等を添付して申告した方が否認されるリスクが少なくなるものと考えられます。

2 過小宅地の適否について

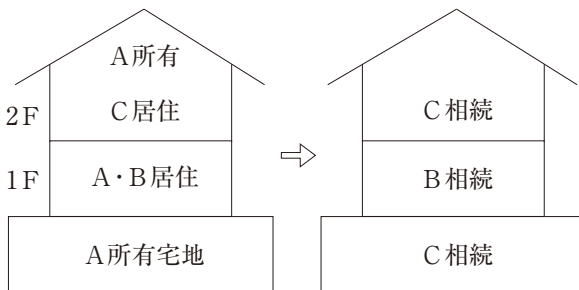
過小宅地は相続税の財産評価基本通達上、広大地のように定義はなく、対象地が存する地域の標準的な画地規模の土地と比較して相対的に判断されるものと考えられます。例えば地積60㎡の土地は大都市においては標準的画地規模と判断される場合がありますが、地方においては過小宅地に該当する場合があります。

したがって、過小宅地に該当するか否か、また過小宅地に該当する場合であっても、利用価値が著しく低下している宅地としての10%の評価減と財産評価基本通達27-5（区分地上権に準ずる地役権の評価）の規定の準用のいずれかを適用すべきかの判断に当たっては、不動産鑑定士等の専門家に意見を聞くことが望ましいものと考えられます。

[78] 二世帯住宅に居住していた場合は

ケース

被相続人Aは、平成26年2月に亡くなり、相続が開始しています。Aは生前、Aの相続人である配偶者Bと長男Cとで二世帯住宅に居住していました。1階はAとBが、2階はCとCの家族が住み、既に居住し始めてから5年が経ちました。A、BとCとはそれぞれに生活をしており、Aの相続開始直前は土地、建物ともAが所有していました。この度のAの相続の遺産分割協議で、建物は従来どおりに住むため、1階はBが相続し、2階はCが相続しました。また、当該建物の敷地はCが相続することになりました。この場合、Cは特定居住用宅地等の適用を受けられ、80%の評価減をすることができるでしょうか。CはAの生前、Aに地代家賃は払っていませんでした。



回答

Cは被相続人Aの居住の用に供されていた一棟の建物に居住していた親族であり、居住要件及び所有継続要件を満たすため、小規模宅地等の特例の適用（80%評価減）が可能です。

解 説

1 二世帯住宅の場合に特定居住用宅地等に該当する部分

平成26年1月1日以後に開始した相続については、一棟の建物に別々に居住していた場合においても、建物全体が被相続人の居住用として特例の適用が可能になります。ただし、区分所有登記がされている場合は、被相続人の居住部分のみが対象となります。被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物が、「建物の区分所有等に関する法律第1条に該当する建物」か否かによって、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等に該当する部分が決まってきます（措令40の2④⑩、措通69の4-7）。

2 区分所有登記ではない二世帯住宅の場合

被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物の敷地に、被相続人の居住の用に供されていた部分と、生計を別にする相続人の居住の用に供されていた部分があり、当該一棟の建物が区分所有建物である旨の登記がされていない場合には、生計を別にしていた相続人の居住の用に供されていた部分についても、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等の部分に含まれることとなります（措令40の2④）。

3 区分所有登記がされた二世帯住宅の場合

一棟の建物が区分所有建物である旨の登記がされている場合には、生計を別にする相続人の居住の用に供されていた部分は被相続人等の居住の用に供されていた宅地等の部分に含まれないこととなります（措令40の2④）。

実務上の留意点

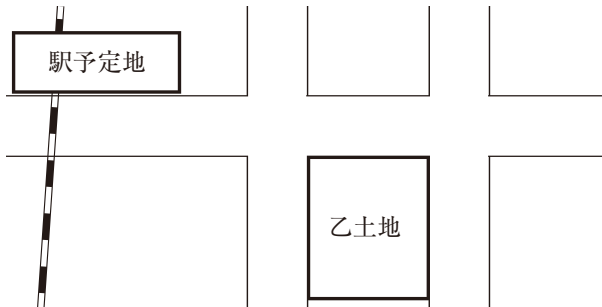
小規模宅地の特例の適用による評価減を基に相続税を考えるのは本筋ではありませんが、税理士のアドバイスで大きな評価減を行えるとすると条文、政令、通達の正確な解釈は重要なポイントになります。

[103] 将来値上がりが予想される宅地がある場合は

ケース

被相続人Aは自宅敷地(500㎡)として利用されている甲土地(相続税評価額5,000万円)と三方接道している乙土地(相続税評価額5,000万円)を所有していました。乙土地は、近年開発が進んでおり電車の駅も近くにできる予定の地域に所在し、地価の高騰が予想される宅地です。

相続人は妻Bと長男Cの二人(被相続人と同居)です。妻Bと長男Cはどのように財産を相続したらよいのでしょうか。



回答

将来値上がりが予想される宅地がある場合には、妻Bが相続すると、二次相続の時に評価額が上昇し、結果的に相続税が高くなることが想定されるため、乙土地は、長男Cが相続する方がよいと考えられます。また、自宅敷地である甲土地については、妻Bと長男Cの共有にて相続して、小規模宅地等の特例を長男Cにて受け、さらに、二次相続において妻Bの共有持分について同特例を受ける方法がよいと考えられます。

解説

1 将来値上がりが予想される宅地がある場合は

将来確実に値上がりが予想される宅地がある場合は、子が相続することにより、二次相続における価値上昇分の相続税の負担増加を避けることができます。

本ケースの場合、乙土地の相続税評価額が5,000万円ですが、将来地価の高騰が予想されるとのことですので、長男Cが一次相続で取得すれば5,000万円で相続できますが、一次相続で妻Bが相続してしまうと、二次相続の際には長男Cが5,000万円を超える価額で相続することになり、結果的に相続税の負担が大きくなってしまいます。

2 一次相続で子が取得すると有利な財産

一次相続で子が取得すると有利な財産は、「子に相続する時には最小限の評価額に」の根本的な考え方に従うことが大切です。もちろん、他の財産の状況や相続人の数によっては必ずしも有利にならない場合もありますので、目安として考えましょう。

以下が、子が取得すると有利な財産の代表例です。

- ① 小規模宅地等の課税価格の特例（措法69の4）など評価減の特例を受けた財産
- ② 広大地評価を適用した土地など特殊要因により実勢価値より大幅に低い評価額が付された財産
- ③ 将来価値が大幅に上昇する可能性が高い土地等（都市計画法上の線引きの変更や区画整理の実施など）
- ④ 借入金とひも付きの土地建物

3 その他、一次相続で子が相続すると有利な財産

収益性の高い賃貸物件の土地建物のように、その財産の所有によってキャッシュフローの蓄積が可能な財産は、妻が相続してしまうと、所有するだけで二次相続の対象となる財産が増えることになるため、結局、二次相続の相続税の増加を招くことになりかねません。

そこで、一次相続において子が相続することで、二次相続の相続財産の増加防止を図り、かつ、子において資金余剰の蓄積により二次相続時の納税資金を準備することができます。

しかし、妻の相続後の生活費の負担等を考えたときに、妻の生活基盤となる収入が必要なのかも検討し、状況を踏まえながら遺産分割を行いましょう。

4 分割後の対策

将来値上がりが予想される宅地を相続した場合には、個人で所有していると、将来の相続の際に多額の相続税の負担が想定されるため、不動産賃貸法人を設立し、評価額が低い間にその法人へ売却する方法も検討しましょう。

実務上の留意点

開発予定のある土地で、将来収用が見込まれるような土地を相続する場合には、共有で相続すると、共有者それぞれで収用換地等の特別控除の適用を受けることができます。(措法65の2①③)

第1 納税資金の確保

[117] 納税方法の選択と資金確保のポイントは

ケース

被相続人Aの相続に係る相続税は3億円です。Aが残した相続財産は、そのほとんどが不動産であり、預貯金は3,000万円程度しかなく、相続人の自己資金を加味しても2億5,000万円不足する状況です。

相続税は申告期限内に、原則として金銭一括納付をしなければならないと聞いていますが、到底申告期限内に納税することができません。期限内に納税するためには、どのような方法をとるべきでしょうか。

Aの主な相続財産		相続税評価額（時価）
甲土地	農地	3,000万円 (3,500万円)
乙土地	低収益の駐車場	5,000万円 (3,500万円)
丙土地	広大な土地	19,000万円 (25,000万円)
丁土地	更地	5,000万円 (5,500万円)

回答

金銭による一時納付ができない場合は、『延納』、又は『物納』の納付方法が認められており、『売却による納税資金の確保』や『借入による納税資金の確保』などが考えられます。本ケースでは、乙土地の物納を検討し、そして、丙土地の売却を検討していくことになります。

また、甲土地、丁土地についても、今後土地の評価に見合った収益性を念頭に、土地の有効利用ができるかどうか、検討をすべきであると思われます。

解 説

1 納付方法の選択

相続税の納付方法は、金銭による一時納付が原則とされていますが、納期限までに金銭による一時納付ができない場合で、担保を提供し、一定の要件を満たす場合には延納による納付が認められています。

また、延納によっても金銭による納付ができない場合には、一定の要件を満たす相続財産を相続税評価額で納付（物納）することが認められています（相続38・41、措法70の10）。

なお、その他に資産の売却又は金融機関からの借入金による金銭一括納付の方法もあり、申告期限までの短期間のうちに検討する必要があります。

2 納税方法の選択・優先順位のポイント

- ① 納付すべき相続税を計算し、被相続人及び相続人の金融資産から納税資金が足りるのかを検討します。
- ② ①の結果、金銭での一括納付ができない場合は延納を検討します。
- ③ ②の結果、延納による金銭納付もできないと判断した場合は、処分可能な相続財産を選択し、物納が有利なのか、売却が有利なのかを検討します。この際の判断基準として、売却後の手取り金額と相続税評価額を比較し、下記のように判断しましょう。

- ・ (売却金額 - 譲渡経費 - 譲渡税) > 相続税評価額 ∴ 売却
- ・ (売却金額 - 譲渡経費 - 譲渡税) < 相続税評価額 ∴ 物納

- ④ ③の結果、売却が有利と判断した場合、申告期限までに決済が可能かを確認します。売却により納税資金が確保できるシミュレーションとなったとしても、申告期限までに納税資金が準備できなければ意味がありません。

3 納税資金の確保

(1) 売却による納税資金の確保

相続財産のうち不動産の占める割合が高い場合、相続税の納付方法として、不動産の売却による納税資金の確保を検討します。また申告期限の翌日から3年以内の譲渡に該当するため、相続税額の取得費加算の特例の適用を受けることができます。

売却先としては以下が考えられます。

売却するにあたっては、今後も引き続きキャッシュフローを確保すべきか否かを十分に検討しましょう。

ア 第三者への売却

更地や収益性が低い場合には第三者への売却を検討します。

イ 同族会社への売却

不動産の収益が良好で、同族会社が自己資金を有している又は借入金の返済に耐えられるだけの資金収支が可能であれば、同族会社で購入することも検討します。

(2) 借入れによる納税資金の確保

借入先としては以下が考えられます。

資金調達に当たっては、無理な返済計画を立ててしまうと、後で資金繰りが厳しくなるため、注意が必要です。

ア 金融機関からの借入れを検討

延納期間や利子税の割合と比較して長い借入期間でかつ低利率で融資を受けることが可能であれば、金融機関からの借入れを検討します。

イ 同族会社を利用した借入れを検討

同族会社に自己資金があれば、同族会社からの納税資金の借入れを検討します。

実務上の留意点

納税資金を準備する際は、相続税だけでなく、代償金や遺言書がある場合の遺留分といった事項も十分に考慮しなければなりません。また、売却・借入れによる納税資金の確保は通常2~3か月程度の時間を要するため、早めの準備が必要となります。