

# 相続税不動産評価と 納税資金対策について



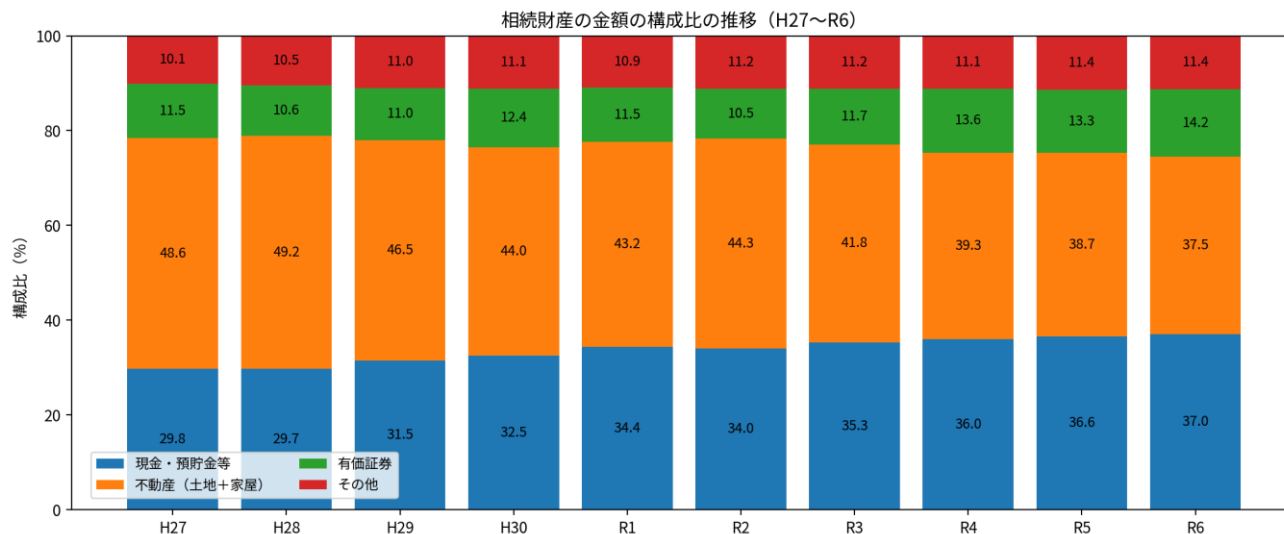
# 相続税不動産評価と納税資金対策について

## 【大目次】

1. 相続税不動産評価..... p4
2. 納税資金対策.....p19
3. 令和8年度税制改正..... p28



# 相続財産の金額の構成比の推移（H27～R6）



出典：国税庁資料

相続財産は「現金・預貯金等」＋「不動産」で約7割強

不動産だけでも約4割と比重が大きい

→ だから「不動産評価（特例）」と「納税資金の準備」がカギ  
本日は、評価ルールと納税資金に備える売却特例を重点的に押さえます。



# 1. 相続税不動産評価について

## 【小目次】

(1) 土地と建物の評価方法.....p5

(2) 小規模宅地の特例について..... p12



## (1) 土地と建物の評価方法

### ① 土地

路線価方式 または 倍率方式

により評価します。

A) 路線価方式・・・主に市街地の評価に用いられ、

**相続税路線価 × 土地の広さ(m<sup>2</sup>)** により評価額を算出。

※ 土地が面する路線に付されている価格（路線価）に土地の広さ（m<sup>2</sup>）を乗じた金額が相続税評価額となります。

B) 倍率方式・・・主に山林や田園地帯郊外地の評価に用いられ、

**固定資産税評価額 × 倍率** により評価額を算出。



## (1) 土地と建物の評価方法

- ▶ 土地の利用実態に応じて相続税評価額が異なります。

### ① 自宅、駐車場

$$\text{相続税評価額} = \text{評価額} \times 100\%$$

### ② 賃貸物件建付地 ※賃貸アパートやマンション用地

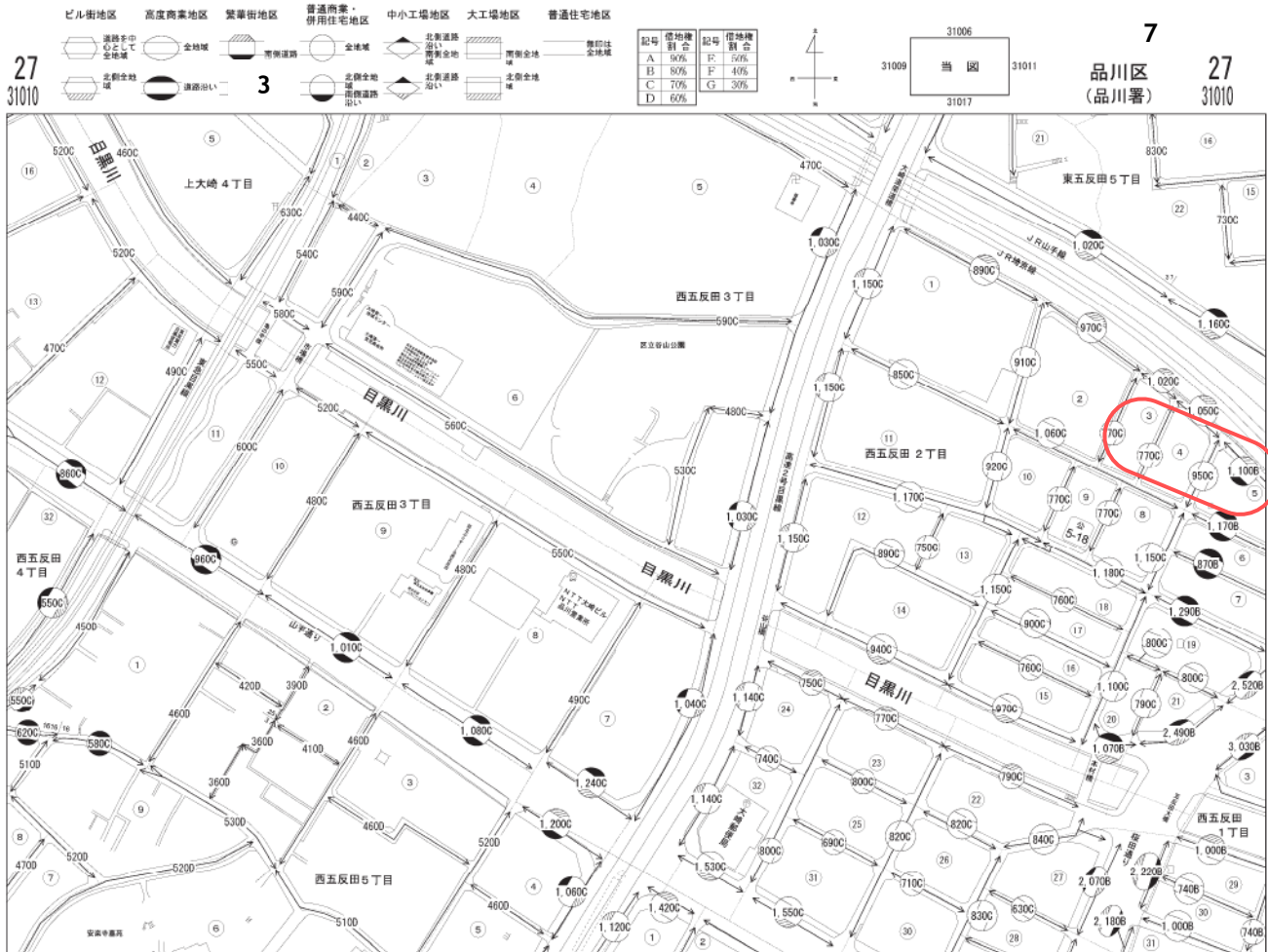
$$\text{相続税評価額} = \text{評価額} \times \text{約}80\%$$

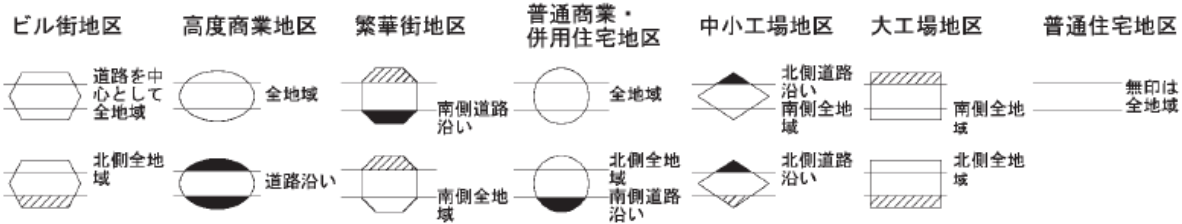
### ③ 貸地（借地権設定あり）

$$\text{相続税評価額} = \text{評価額} \times \text{約}30\% \sim 40\%$$

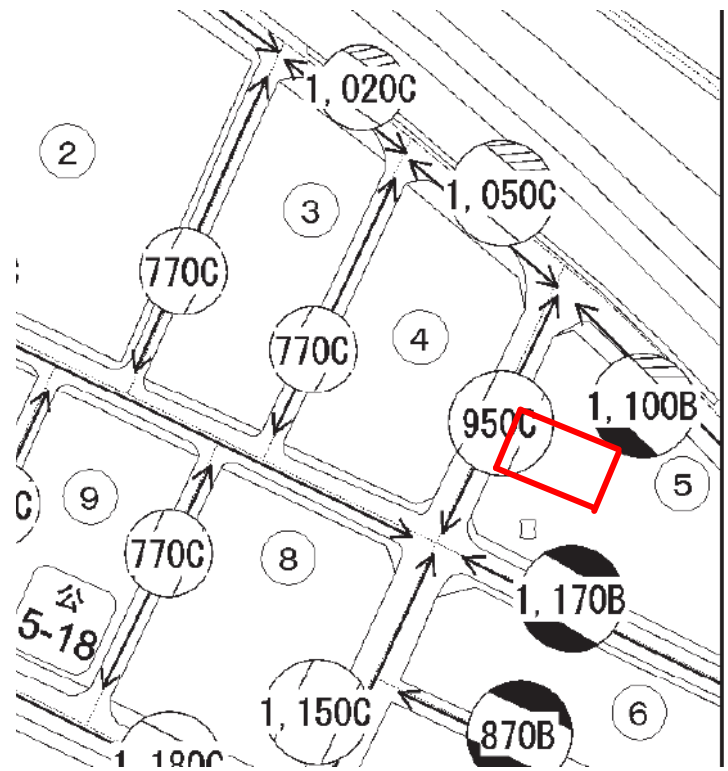


# ※ 相続税路線価とは (国税庁HPから路線価図を確認できます)





記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



赤枠の駐車場 (140㎡) の評価額は・・・

## (1) 土地と建物の評価方法

### ▶ 駐車場 (140m<sup>2</sup>) の場合

正面路線価 950千円 地積 140m<sup>2</sup>

評価額 (路線価×土地の面積)

$$95\text{万円} \times 140\text{m}^2 = 1\text{億}3,300\text{万円}$$

相続税評価額 (自用地)

$$1\text{億}3,300\text{万円} \times 100\% = 1\text{億}3,300\text{万円}$$

※1 複数の路線に接している場合は、最も高い路線価によります。

※2 土地の形状や接道本数に応じて評価額の調整があります。



## (1) 土地と建物の評価方法

### ② 建物

固定資産税評価額

により評価します。

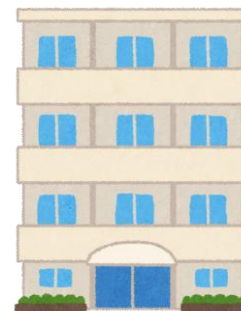
- ・ 固定資産税納税通知書に記載されております。
- ・ 建物の利用実態により評価額が異なります。

#### ① 自宅

相続税評価額 = 固定資産税評価額 × 100%

#### ② 賃貸物件 ※賃貸アパートやマンション

相続税評価額 = 固定資産税評価額 × 70%



# 課税明細書の見方

(土地1筆、家屋1個の場合)

(土地や家屋が複数あれば、複数記載されます)

(下記は都税事務所発行のものです。市区町村役場発行のものは様式が異なります)

土地の「所在」と「地番」

土地の「固定資産評価額」

平成19年

税・都市計画税課税明細書

本年度課税された、1月1日現在あなたが所有している固定資産(土地・家屋)の明細をお知らせします。

土地の所在	登記地目	登記地積	価格	固定資産課税等	都市計画課税等	小規模地積	負担水準(%)		固定小規模
	現況地目	現況地積	固定資産課税標準額	固定資産課税標準額	都市計画課税標準額	一般住宅地積	固定	都市	固定一般住宅
	非課税地目	非課税地積	都市計画課税標準額	固定資産税(相当)額	都市計画税(相当)額	非住宅地積			固定非住宅
西萩東一丁目200番	宅地	50.34	10,169,680	1,408,056	3,389,893	50.34	83	100	1,408,056
	宅地	50.34	1,694,946	1,408,056	3,389,893				
			3,389,893	19,712	5,084				

家屋の所在	区分家屋 物件番号	家屋番号	種類・用途	構造	地上	登記床面積	価格	固定課税額
西萩東一丁目200番地	70	200-15	住宅	木造	2	52.73	792,800	792,800
			昭52年	瓦葺	0	52.73	792,800	792,800

※納税通知書(1枚目)の課税標準額及び税額は端数処理をしていますので、この明細書の合計と一致しない場合があります。

※摘要欄に「共用土地」と印字されている場合は、マンション等の敷地が分割課税されている資産であることを表し、区分家屋欄に数字が印字されている場合は、マンション等の区分所有家屋が分割制の場合の価格は、マンション等の敷地一筆全体、または家屋一棟全体の価格を印字していますが、課税標準額及び相当税額等は、持分割合等によりあん分した額を表示しています。その他詳細に...

家屋の「所在」

家屋の「家屋番号」

家屋の「固定資産評価額」



エバーグリーン  
税理士法人

## (2) 小規模宅地の特例について

		適用限度面積	減額率
①	駐車場、賃貸住宅等の敷地 貸付事業用宅地等	200 m <sup>2</sup>	50%
②	ご自宅の敷地 特定居住用宅地等	330 m <sup>2</sup>	80%
③	個人商店など事業用の敷地 特定事業用宅地等	400 m <sup>2</sup>	80%

★ 特定居住用宅地等と特定事業用宅地等の両方を所有している場合には完全併用（最大730㎡）が可能です。

# 小規模宅地等の特例 評価減事例

【 自宅土地、事業用地 】

自宅土地については330㎡まで、事業用土地は400㎡まで  
80%の評価減が適用できます（完全併用可、最大730㎡）

自宅土地

330㎡まで



評価額 40,000,000円



評価減後 8,000,000円

80%減額

事業用土地  
(店舗など)

400㎡まで



評価額 80,000,000円



評価減後 16,000,000円

80%減額

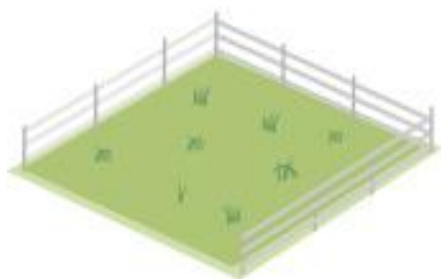


エバーグリーン  
税理士法人

# 小規模宅地等の特例 評価減事例

## 【 駐車場（貸付事業用）】

駐車場用地は、200㎡まで50%の評価減が適用  
できます※



評価額 30,000,000円

更地 150㎡

単価 200,000円/㎡

評価額 15,000,000円

駐車場 150㎡

単価 100,000円/㎡

50%減額

※ 他の小規模宅地等の特例で上限面積まで減額を受けている場合は適用ができません。  
相続開始後10ヶ月は引き続き貸駐車場として利用していることが要件です。

# 特定居住用宅地等 | 要件整理

## ▶ 【対象宅地】

- ▶ 相続開始直前に「居住の用」に供されていた宅地等
  - ▶ ・ ① 被相続人の居住の用に供されていた宅地等
  - ▶ ・ ② 被相続人と生計を一にしていた親族の居住の用に供されていた宅地等

## ▶ 【取得者要件】

- ▶ ・ ①の取得者：配偶者／同居親族／家なき子（一定要件）
- ▶ ・ ②の取得者：配偶者／当該同一生計親族（その宅地上の家屋に居住していた親族）

## ▶ 【保有要件、節税効果】

- ▶ ・ 保有：原則、申告期限まで保有
- ▶ ・ 効果：330㎡まで／80%評価減



## 特定居住用宅地等 | 注意点（実務で差が出るポイント）

### 1. 取得者の選択を誤ると、特例が使えなくなる

- ・ 特例は「誰が取得するか」で適用可否が決まる
- ・ 配偶者・同居親族・家なき子は、立場ごとに要件が全く異なる
- ・ 「とりあえず子に相続」「家なき子だから使えるはず」という判断は危険
- ・ 家なき子は要件が非常に細かいため、事前に適用可否を丁寧に確認する必要がある

### 2. 申告期限までの保有が前提になる

- ・ 原則として、申告期限まで保有していることが必要
- ・ 売却・贈与のタイミング次第で、特例が崩れることがある



# 貸付事業用宅地等 | 要件整理

## ▶ 【対象宅地】

- ▶ 相続開始直前に「貸付事業の用」に供されていた宅地等
- ▶ ・例：賃貸アパート／貸家／貸店舗／貸駐車場等の敷地

## ▶ 【取得者要件】

- ▶ 相続人等が取得すること

## ▶ 【継続性要件】

- ▶ ・相続開始前3年以上、継続して貸付事業の用に供されていること
- ▶ → 亡くなる直前の賃貸（駆け込み賃貸）は対象外になる

## ▶ 【保有要件、節税効果】

- ▶ ・保有：原則、申告期限まで保有
- ▶ ・効果：200㎡まで／50%評価減（貸付事業用）



## 貸付事業用宅地等 | 注意点（実務で差が出るポイント）

### ①相続直前の「駆け込み賃貸」はNG

- ・ 相続開始前3年以上の継続が原則要件
- ・ 亡くなる直前に貸し始めても特例は使えない

### ②駐車場＝貸付事業用ではない（事業性の有無）

- ・ 駐車場は自動的に対象になるわけではない
- ・ 事業として成り立っているか（事業性）が判断される
- ✖ 対象外(税務リスク高)になりやすい事例
  - ・ 賃料が相場より低すぎる／採算が取れない場合は否認リスク
  - ・ 青空駐車場、親族貸付、長期空室放置は要注意

### ③申告期限前の売却・用途変更に注意

- ・ 申告期限まで貸付事業の用に供されていることが前提
- ・ 申告前の売却・転用・自用化で特例が崩れることがある



# 納税資金対策について

## 【小目次】

- (1) 相続税の納付方法.....p20
- (2) 納税資金確保方法.....p22
- (3) 譲渡所得の基本と特別控除..... p23



## (1)相続税の納付方法① | 原則と現金納付

- ・ 相続税は、相続を知った日（原則：被相続人の死亡日）から【10か月以内】に申告・納付
- ・ 納付方法は【現金納付／延納／物納】の3通り

区分	納付タイミング	利子税の有無	メリット	デメリット
現金納付	申告期限までに一括納付	なし	手続きが最も簡単	現金準備が必要
延納	原則、申告期限から5年以内に分割納付	あり	納税資金が不足していても分割納付が可能	利子税がかかる
物納	申告期限までに財産での納付	あり	現金がなくても納付可能	要件が厳しい

### 【現金納付(原則)】

- ・ もっともシンプルな方法
- ・ クレジットカード、インターネットバンキングによる納付も可能
- ・ 事前準備ができていないと申告期限までの納付が困難



## (1) 相続税の納付方法② | 延納・物納

### 【延納（分割払い）の実務上のポイント】

延納は「現金が足りない場合の救済措置」だが、**気軽に使える制度ではない。**

#### ・要件

相続税額が10万円超

金銭で一時に納付することが困難であること

担保の提供が必要

#### ・延納期間

原則：5年以内

不動産等の割合が高い場合：最長20年

#### ・コスト

利子税がかかる（無利息ではない）

### 【物納（不動産など）の実務上のポイント】

物納は「現金で納められない場合の最終手段」であり、**実務上のハードルが非常に高い。**

#### ・要件

延納でも金銭納付が困難であること

物納に充てる財産が、**管理・処分に適した財産**であること

申請・審査を経て、許可を受ける必要がある

#### ・物納できる財産

現金に近い資産が優先され、**不動産は後順位になりやすい**

#### ・実務上の注意点

要件・手続きが重く、**不許可となるリスクもある**

「評価」と「処分価格」の差が出やすく、**結果的に不利になることが多い**



## (2) 納税資金確保方法

方法	内容	メリット	デメリット
生前贈与	相続前に計画的に贈与して財産を減らす	相続税の圧縮が可能	贈与税が発生する可能性あり
生命保険活用	死亡保険金を納税資金として確保	非課税枠の活用が可能	保険料負担が継続
金融機関借入	相続発生後に借入で納税資金を確保	まとまった資金を即時確保できる	利息負担がある
資産売却	不動産や有価証券を売却して納税資金を確保	大きな資金を確保しやすい	譲渡所得にかかる課税が発生する可能性あり



### (3) 譲渡所得の基本と特別控除

#### ■ 譲渡所得の計算式



#### ■ 相続不動産の注意点

- ・ 被相続人の取得費を引き継ぐ
- ・ 購入時の資料を紛失している場合は売却価格の5%を取得費とする

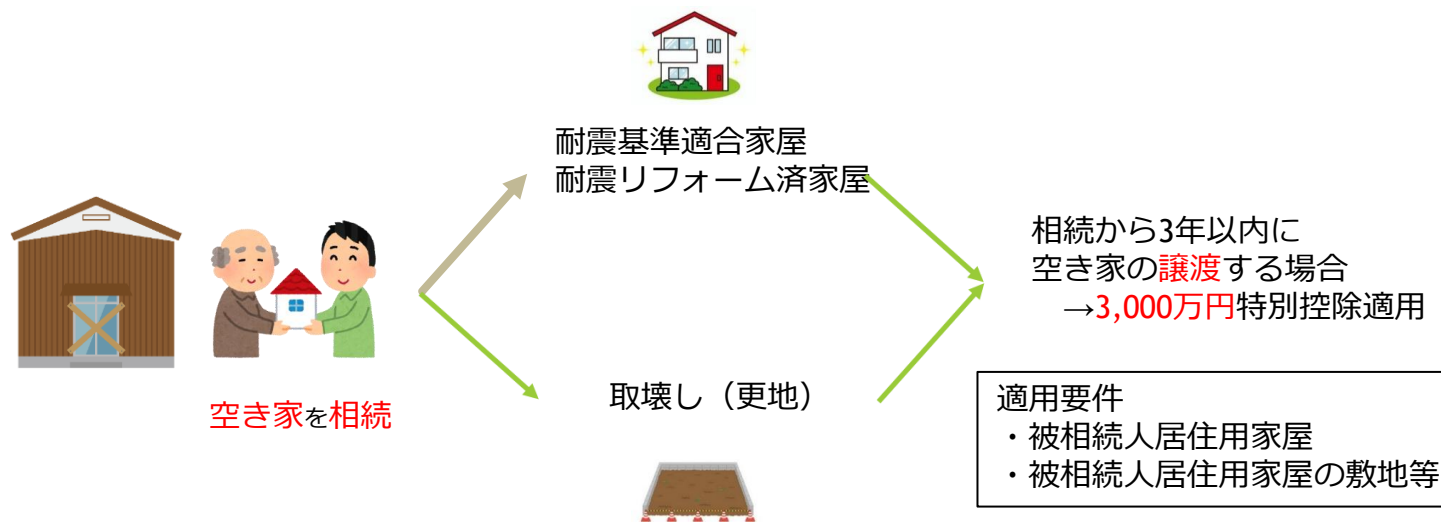
#### ■ 税率の違い(所有期間)

- ・ 5年超 (長期) : 約20%    /    5年以下 (短期) : 約39%

### (3) 譲渡所得の基本と特別控除

#### ① 空き家特例の要件一部緩和

相続空き家特例とは・・・被相続人の生前の住まいであった空き家(敷地を含む)を相続し、それを譲渡する場合に譲渡価額が1億円以下の場合に利用できる制度  
※令和9年12月31日まで延長



譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 - 譲渡費用 - 特別控除最大3,000万円  
(除去費用等) (1人当たり)

※相続人の数が3人以上である場合の特別控除額は一人当たり2,000万円

## (3) 譲渡所得の基本と特別控除

### ① 空き家特例の要件一部緩和

- ・ 特例の対象となる「被相続人居住用**家屋**」と「被相続人居住用家屋の**敷地等**」について

#### 1 被相続人居住用家屋とは

- ・ 昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- ・ 区分所有建物登記がされている建物でないこと  
⇒ マンションや二世帯住宅などは、区分所有の登記がされているケースがありますので、空き家特例の対象外となる可能性あり。  
一方で、区分所有ではなく、共有状態の建物は空き家特例の適用が可能
- ・ 相続開始の直前において亡くなった人以外に居住をしていた人がいなかったこと

#### 2 被相続人居住用家屋の敷地等の要件

- ・ 被相続人の居住用家屋(上記①)の敷地として使われていたこと  
⇒ 敷地部分が借地権の場合でも適用可能



## (3) 譲渡所得の基本と特別控除

### ② 低未利用土地等の特例

#### 【制度の概要】

長期間使われていない土地等の流通を促すため、  
一定の要件を満たして売却した場合に、譲渡所得から最大100万円を控除できる制度

#### 【要件】

##### ・適用期間

令和2年7月1日 ~ 令和10年12月31日

##### ・譲渡者

個人であること（法人は対象外）

##### ・対象土地

都市計画区域内にある低未利用土地等で、  
譲渡後の利用について市区町村長の確認を受けていること

##### ・所有期間

譲渡年の1月1日時点で5年超

##### ・譲渡価額

原則500万円以下

※市街化区域等は800万円以下



## (3) 譲渡所得の基本と特別控除

### ③ 取得費加算の特例

#### 1. 要件

- 相続または遺贈により不動産を取得していること
- 相続税が課税され、**実際に相続税を納付していること**
- 相続開始の日から**3年10か月以内に売却していること**
- 売却した不動産が、**相続税の課税対象となった財産**であること

#### 2. 加算できる金額の考え方

- 加算できるのは、**支払った相続税のうち売却した不動産に対応する部分**
- ➡ 相続税の全額を取得費にできるわけではない
- 実務では、相続税評価額に応じて**按分計算**する

#### 3. 注意点① | 期限を過ぎると一切使えない

- 相続開始から**3年10か月を1日でも過ぎると適用不可**
- 売却時期の判断ミスで、**税額が大きく変わることがある**

#### 4. 注意点② | 他の特例との関係

- **相続空き家の3,000万円特別控除と併用不可**



# 令和8年度税制改正

## 【小目次】

- (1)貸付用不動産の評価方法の見直し.....p29
- (2)不動産小口化商品の評価方法の見直し..... p31



# (1) 貸付用不動産の評価方法の見直し

## ▶ 改正の背景

貸付用不動産について、実際の売買価格よりも低く評価される仕組みを利用して、相続税・贈与税を大きく圧縮する事例が問題視されている。

## ▶ 従来への対応

税務署側が著しく不相当と判断した場合は、個別に特別な評価が行われる。ただし、多用すると納税者の予測可能性を損なうとの批判がある。

## ▶ 改正の方向性

納税者の予測可能性を確保しつつ、評価の適正化と課税の公平性を図るため、一定の貸付用不動産の評価方法を見直す。



# (1)貸付用不動産の評価方法の見直し

## ▶ 評価方法の具体的内容

原則：課税時期前5年以内に取得・新築した一定の貸付用不動産が対象

### 通常取引価額に相当する金額で評価

課税上の弊害がない限り、取得価額を基に時価変動等を考慮した価額の80%相当額

#### 例1:土地・建物を購入

課税時期前5年以内に貸付用不動産を取得した場合、土地・建物ともに本改正の対象となる。

#### 例2:土地は以前から所有

5年超前から所有する土地は従前評価。5年以内に新築した貸付用建物は対象となる。

#### 経過措置

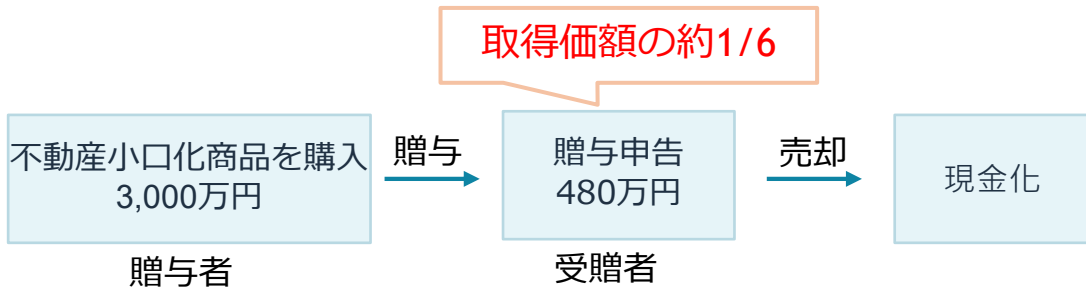
通達発遣日の5年前から所有する土地の上に、発遣日前に新築済み又は建築中の建物は対象外。

適用時期 2027（令和9）年1月1日以後に  
相続・贈与により取得する財産の評価から適用。

# (2)不動産小口化商品の評価方法の見直し

## ▶ 改正の背景

不動産小口化商品を利用し、市場価額と通達評価額の差を使って贈与税を大幅に抑え、受贈者がすぐに売却して現金化する事例が問題視されている。



実態は「現金贈与」に近いが評価は大幅圧縮

## (2)不動産小口化商品の評価方法の見直し

▶ 評価方法の具体的内容

その取得の時期に関わらず、課税時期における通常取引価額に相当する金額

適用時期 2027（令和9）年1月1日以後に  
相続・贈与により取得する財産の評価から適用。



# 御清聴ありがとうございました

■本レジュメにつきましては、下記の点についてご注意ください。

○本レジュメに記載している金額につきましては、一般的な税務の取り扱いとなり、セミナー用に設定した仮定の数値となります。節税対策を行うため実際に不動産の修繕や売買などを行う場合につきましては、必ず専門家に個別でご相談しながら進めてください。

○相続対策については、遺産分割や納税資金など税金以外にも対策すべき事項がございます。相続対策を行う際には、税金だけで判断せず全体を考慮したうえでご判断頂こう、ご注意ください。

○本レジュメは税改正やその他の理由等により、内容について保証するものではありませんのであらかじめご了承ください。取引等の最終判断に関しては、税理士または税務署に確認して、ご自身の判断でお願いいたします。

エバーグリーン税理士法人の税理士による個別面談相談(後日)をご希望の方は、HPからお問い合わせください。※初回相談無料(1時間まで)

(注)確定申告時期などの繁忙期には、ご相談日時が先になる可能性があります。あらかじめご了承ください。



エバーグリーン  
税理士法人

<https://eg-z.jp/>



エバーグリーン  
税理士法人