

相続財産評価の実務



税理士法人
矢崎会計事務所
YAZAKI ACCOUNTING OFFICE

代表社員／公認会計士／税理士
矢崎 誠一(やざき せいいち)

176-0005
東京都練馬区旭丘1-67-2
03-3951-5456
seiichi.yazaki@yazaki-kaikei.com
<http://yazaki-kaikei.com>



ZEIRISHI Channel
税理士.ch

実力派税理士たちの熱き想いをwww.zeirishi-ch.comにて絶賛配信中！

笑顔を結ぶ「幸せの架け橋」に

税理士法人矢崎会計事務所 **矢崎 誠一**



矢崎 誠一 プロフィール
 代表社員／公認会計士／税理士
 資金調達相談士／経営財務コンサルタント／経営会議コンサルタント
 1982年 練馬区生まれ
 2005年 立教大学法学部卒業
 2006年 公認会計士試験合格
 2006年 有限責任監査法人トーマツにて監査業務に従事
 2011年 大手税理士法人グループにて税務コンサルタント業務に従事
 2012年 矢崎会計事務所 入所
 2013年 税理士法人矢崎会計事務所 設立 代表社員 就任
 趣味:友人の結婚式のプロデューサー、自称ウェディングータルコーディネーター
 駅伝、テニス、お酒

業務内容

法人140社、個人240人の顧客。士業、専門コンサルタントのネットワーク50以上。

法人及び個人事業主には、各税の相談及び申告業務のみならず、経費削減支援、節税支援、金融機関借入支援、創業支援、飲食店売上増強支援も行っている。

相続税の申告は、累計300件以上、年間10件以上。ちなみに、全国の税理士1人当り年間0.7件の申告。

客単価・利益率 UP サポート 例

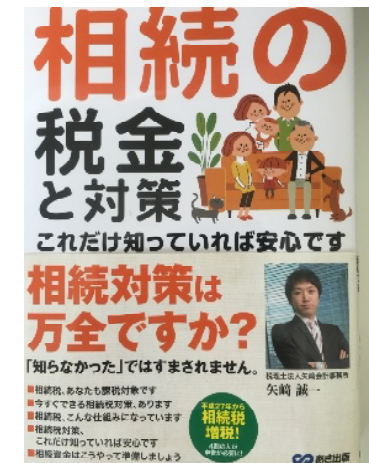
売れて儲かるメニュー表の作成で客単価 UP・利益率 UP を実現します！



メニュー表の改善で驚くほどの効果が期待できます。

集客 UP サポート 例

業種・業態・立地状況に合った集客方法を企画し、販促物を作成します！



目次

1. 相続財産の範囲
2. 相続財産の評価の原則
3. 各財産の評価方法
4. 税務調査の状況
5. 名義預金
6. 土地の評価

1. 相続財産の範囲

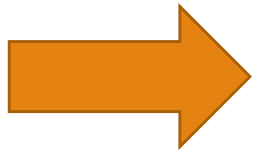


今日は①の話。

2. 相続財産の評価の原則

相続税法22条によると…

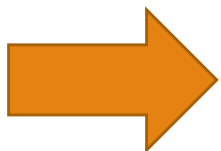
相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時点における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。



要するに、死亡時の**時価**で評価

時価とは・・・

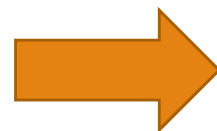
時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日）において、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいいます。



しかし、現実に売買される価額なんて、分からない。
よって、実務上は、国税庁から公表されている「財産評価基本通達」とよばれる評価基準に従って評価する。

財産基本通達の評価

財産評価基本通達で全ての財産を評価できるのか??



不可能！！

法律は、全ての事象を網羅する事は不可能。



法律の趣旨を理解する事が重要！！

財産基本通達においても、以下の記載があり、網羅できない事を前提にしている。
とともに、これが対税務署に対する切り札！！

(3) 財産の評価

財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する。

(評価方法の定めのない財産の評価)

5 この通達に評価方法の定めのない財産の価額は、この通達に定める評価方法に準じて評価する。

(この通達の定めにより難しい場合の評価)

6 この通達の定めによって評価することが著しく不適當と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

3. 各財産の評価方法

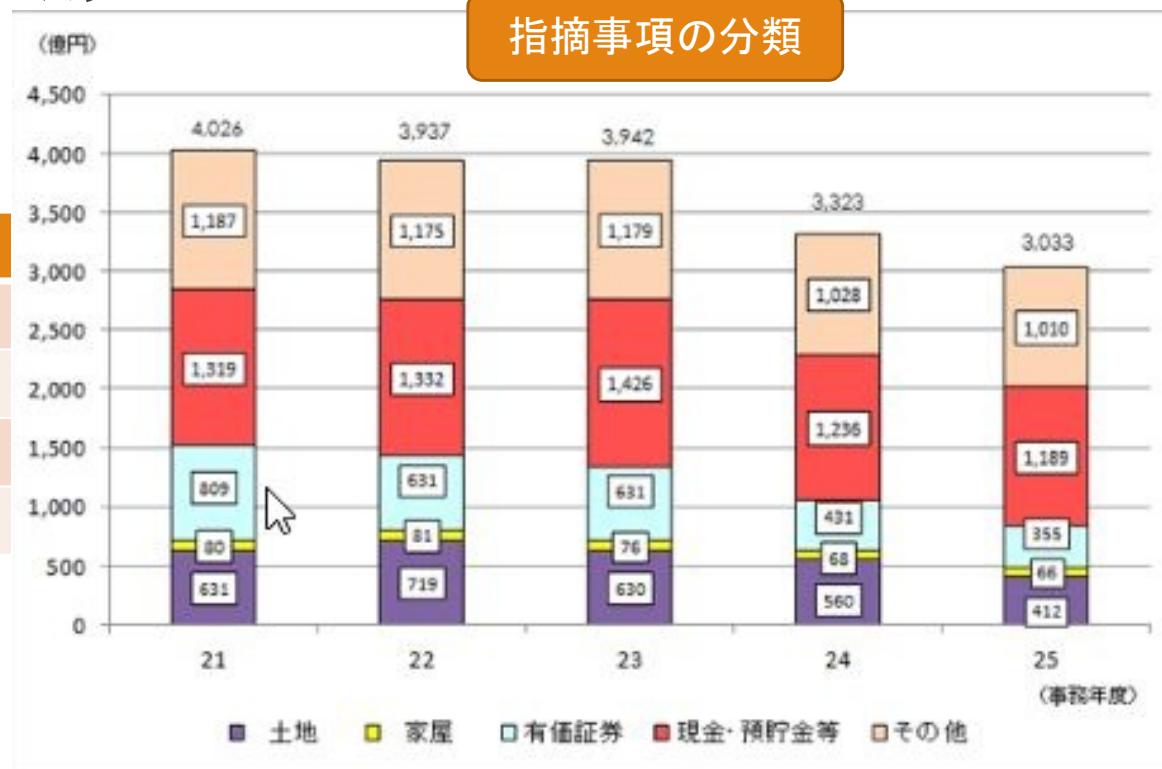
区分		方法	
土地・建物	市街地にある宅地	路線価方式	宅地が接する道路の価格によって評価する
	郊外や農村地にある宅地、田、別荘など	倍率方式	固定資産税評価額に基づき評価する
	家屋	固定資産評価額と同額とする	
株式	上場株式	相続のあった日の属する月3ヶ月の平均額などからもっとも低い額	
	取引相場のない株式	同族会社の株式など。類似業種との比較や純資産などから決定する	
国債、社債など		発行価額などから評価する	

3. 各財産の評価方法

区分		方法
預貯金	普通預金	預金残高によって評価する
	定期性預金	預金残高に既経過利子の金額を加え、源泉徴収された税額を控除して評価する
	ゴルフ会員権	おおむね取引相場の70%で評価する
美術品、宝石、書画、骨董品		売買実例価額、売買価額及び専門家による鑑定価額
電話加入権		国税局長が定める標準価額で評価する

4. 税務調査の状況

	平成25年度
税務調査件数	11,909件
誤りの指摘件数	9,809件
非違割合	82.4%
追徴税額	539億円



指摘事項 第一位・・・現預金
第二位・・・土地

・・・今日はこの話。

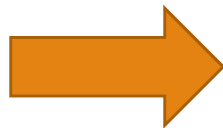
なぜ現預金と土地の誤りが多いか。

土地



それぞれ全く違うものであり、法律が網羅出来ていない。

現預金



名義預金の存在

5. 名義預金

名義預金とは・・・

形式的には配偶者や子・孫などの名前で預金しているが、収入等から考えれば、実質的にはそれ以外の真の所有者がいる、つまり、それら親族に名義を借りているのに過ぎない預金をいいます。

名義は亡くなった方のものでなくても、実質的になくなった方に係る預貯金と認められるものは、相続財産に該当します。

《ケース》孫に贈与したつものの預金が相続財産に

【概要】

東京都に住むAさん(70才)は、資産家で将来相続が発生すると多額の相続税がかかってしまいます。

そのため、相続税の節税対策と考え、毎年コツコツ100万円ずつを孫名義の預金口座に蓄えていました。お孫さん(25才)は、現在独立され大阪で一人暮らしをしています。現在積立をはじめてから20年が経ち、2,000万円が貯まっています。

銀行口座を開設した当初はお孫さんは5才で両親が代書で口座を作成し、口座を作った際の印鑑はAさんが使用していたものと同様のものです。

このような状態でもし相続が発生したら、この2,000万円はどうなるのでしょうか？

Point 1 お孫さんは贈与の事実を認識しているか？

Point 2 当該預金は、お孫さんが自由に使える状態か？

【確認事項】

☐ 贈与契約書は作成しているか？

☐ 通帳、キャッシュカード、印鑑を全て渡し、自由に使わせているか？

☐ 毎年、贈与する額を少しでもいいので変更しているか？

☐ 年間110万円以上の贈与を行った際は翌年の3月15日までに贈与税申告を行っているか？

◆よくあるご質問◆

①妻のへそくりは、夫が亡くなった時に全て相続の対象になってしまうのですか？

②毎年、孫や子に110万円を贈与しようと予定しているのですが、まだ若いので無駄遣いせずに将来に備えて使ってほしいと思っています。何かいい方法はないでしょうか？

事例から学ぶ相続対策

◆贈与したお金で生命保険に加入◆

	契約形態①	契約形態②
契約者 (保険料を払う人)	親	子供
被保険者 (保険をかけられる人)	親	親
死亡保険金受取人	子供	子供
課税方法	相続税の対象	子供の所得税の対象 (一時所得)
最高税率	55%	27.5%

お金を払う

お金を
もらえる

290万円分の
保険加入ができる！

お孫さんのためにも

契約者：孫

被保険者：子

受取人：孫

税金：孫の所得税
(27.5%)



<特徴>

- ① 贈与したお金を子や孫が無駄遣いせず、将来のために使用できる。
- ② 親に万が一のことがあった際の納税資金対策にもなる。
- ③ 受取保険料が相続税ではなく、所得税の課税対象となり節税になるケースがある。

5. 土地の評価

一物四価

1. 実勢価格

実際の取引価格

2. 公示地価

国土交通省が毎年3月に公表する実際の取引事例を元にした全国の標準地の1㎡当りの地価

3. 路線価

国税庁が毎年7月に公表する、1㎡当りの地価。相続税や贈与税で利用する。

4. 固定資産税評価額

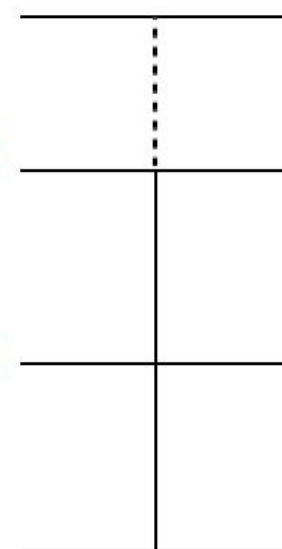
各市町村が土地の固定資産税を計算するために設定した地価。

実勢価格（時価）

公示地価 100

路線価 80

固定資産税評価額 70



不動産購入をすれば節税になる理由



現金1億円

そのまま

相続税評価額 1億円

全く評価が下がらないため節税にならない



現金1億円で
賃貸アパート建築



相続税評価額 約4,200万円

- ・建物は固定資産税評価額でOK（建設額の6割程度）
- ・さらに第三者に賃貸することで、30%減額可能



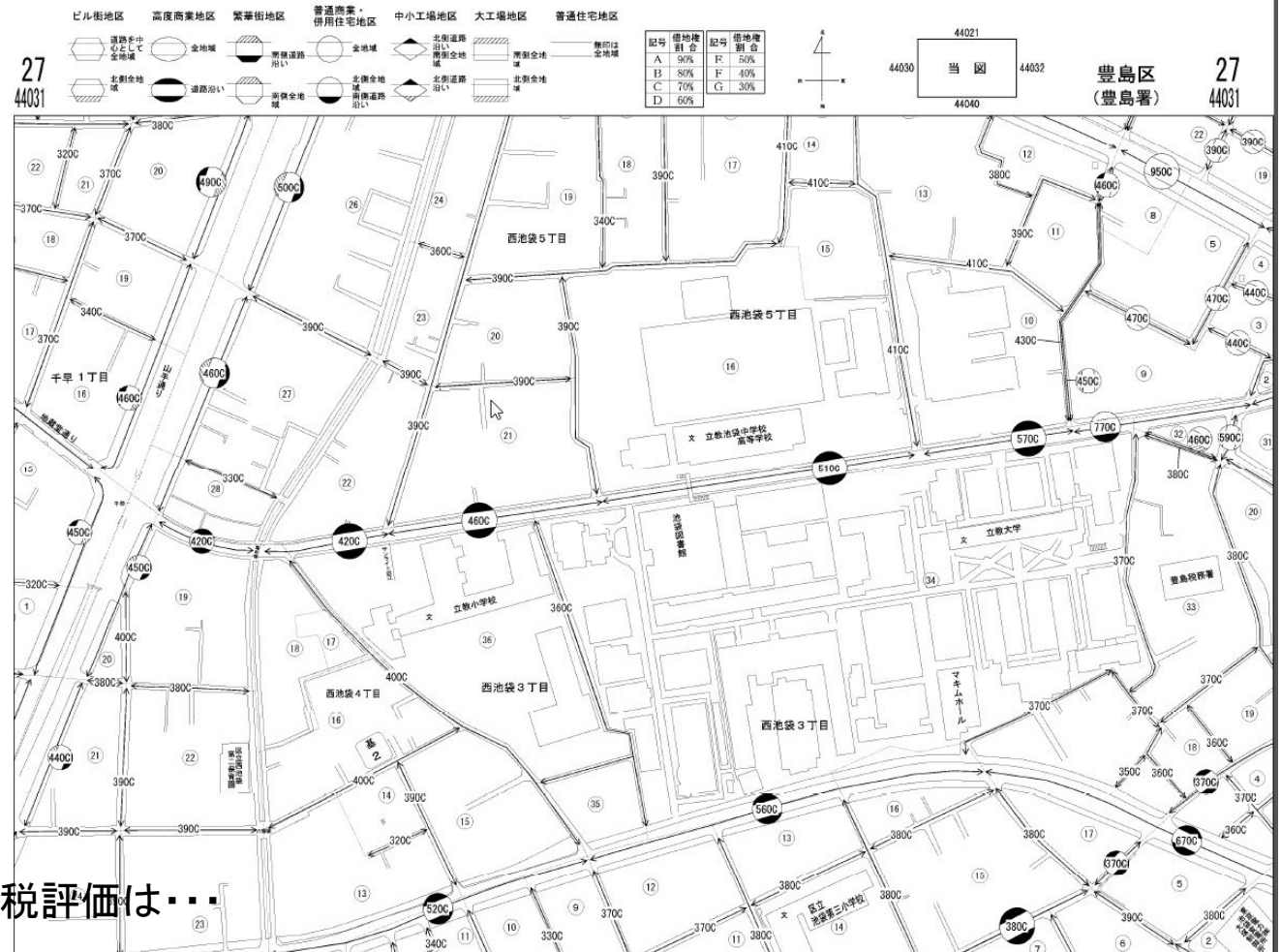
現金1億円で賃貸アパート
用の土地を購入



相続税評価額 約6,400万円

- ・土地は路線価評価でOK（時価の8割程度）
- ・さらに第三者に賃貸することで、約20%減額可能

路線価の評価



立教大学の池袋キャンパスの相続税評価は・・・

校舎用地86,069.76㎡ × 路線価 610,000円 = 525億円(相続税評価) → 時価656億円

全国路線価ランキング(参考)

都道府県庁所在地の最高路線価ランキング
(1平方メートル当たり、単位千円、カッコ内は変動率、▲はマイナス)

順位 (前年)	最高路線価の所在地	最高路線価
1(1)	東京 中央区銀座5丁目銀座中央通り	26,960(14.2)
2(2)	大阪 北区角田町御堂筋	8,320(10.1)
3(4)	名古屋 中村区名駅1丁目名駅通り	7,360(11.5)
4(3)	横浜 西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	7,130(7.1)
5(5)	福岡 中央区天神2丁目渡辺通り	5,000(5.3)
6(6)	札幌 中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	2,790(4.9)
7(7)	京都 下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	2,780(5.3)
8(8)	さいたま 大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	2,580(7.1)
9(9)	神戸 中央区三宮町1丁目三宮センター街	2,480(3.3)
10(10)	広島 中区胡町相生通り	2,050(10.2)
42(42)	福島 栄町福島駅前通り	155(3.3)
43(42)	山口 小郡黄金町山口阿知須字部線通り	145(▲3.3)
44(44)	松江 朝日町駅通り	135(0.0)
45(44)	秋田 中通2丁目秋田駅前通り	130(▲3.7)
45(46)	前橋 本町2丁目本町通り	130(0.0)
47(47)	鳥取 栄町若桜街道通り	115(▲4.2)



日本一路線価が高いのは、銀座駅前の文房具屋さん「鳩居堂」のビル

倍率地域の評価

倍率方式とは、路線価が定められていない地域の土地の相続税評価方法です。倍率方式における土地の価額は、その土地の固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて計算します。

市区町村名：〇〇〇町

〇〇〇税務署

音順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
			%	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
ね	根小屋	上記以外の地域	40	1.1	中 90	中 113	純 48	純 48		

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(固定資産税評価額)} & \text{(倍率)} & \text{(相続税評価額)} \\
 10,000,000\text{円} & \times 1.1 & = 11,000,000\text{円}
 \end{array}$$

なぜ1.1倍か……固定資産税評価額は時価の7割、路線価は時価の8割。

とゆうことは



$$0.8 \div 0.7 = \text{約} 1.1$$

土地の評価は減点方式

路線価は、「4メートルの道路に接している綺麗な長方形の面積の土地」を100点として想定し、減点方式により評価する。



①使い勝手の良さ②自分で自由に使えるか③建物が建つか
という観点で減点する。



Point

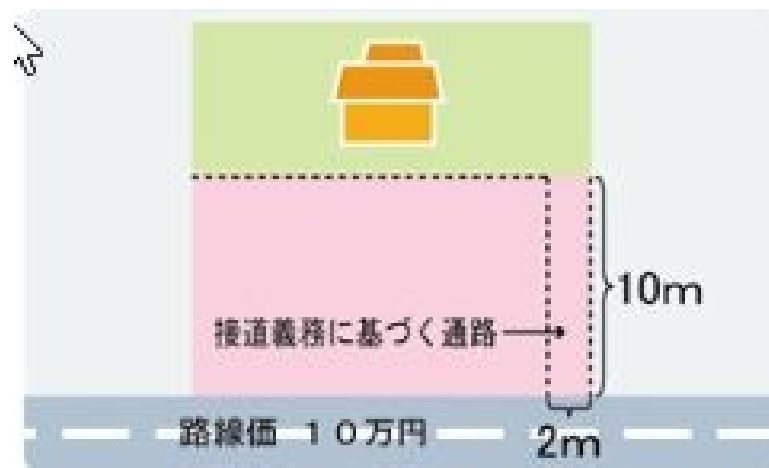
現地にも足を運び、五感をフル活用して、いかに減点要素を見つけるか

①不整形地補正



不整形地補正とは、土地の形がいびつになればなるほど減額ができるという補正です。上図の緑色の部分が対象の土地です。不整形地の求め方は、道路に平行に長方形(赤枠部分)を書きます。そして余った土地(斜線部分)がかげ地部分といいます。このかげ地部分が大きくなればなるほど、減額が大きくなります。

②無道路地



緑色の部分のように、無道路地と呼ばれる公道に接していない土地の場合です。このような土地の場合、ピンク色の部分が全てかけ地となり、不整形地補正の減額が行えます。さらに、建築基準法上の接道義務をみたしていない為、公道に出るための通路開設部分についても減額ができます。最大で、40%の減額が可能です。

左図の場合、通路部分だけで、 $10万円 \times 2m \times 10m = 200万円$ 減額出来ることになります。

③セットバックが必要な土地



建築基準法上、道路は4m以上の幅がなければなりません。4m以下の道路に面している土地の場合、道路の中心線から2mは建物を建てる事が出来ません。この部分をセットバック部分といい、70%減額を行うことが出来ます。

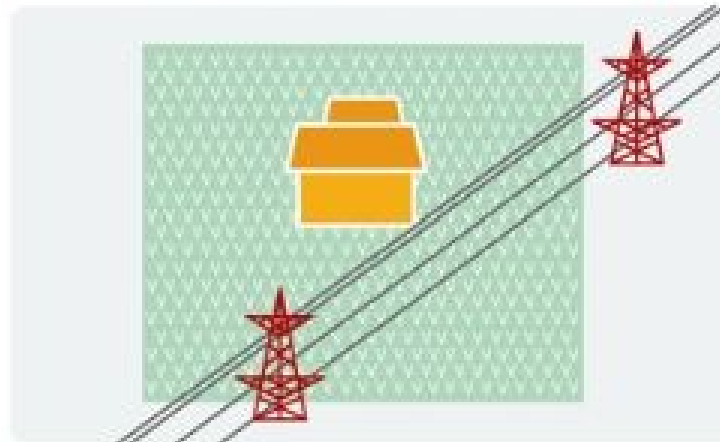
セットバック見極めポイント

①道路の幅員が4メートル未満

②道路沿いに新築の建物があり、その敷地が道路から奥まっている
(下写真)



④高圧線下の土地



高圧線下の土地には、電気設備に関する安全を確保するために、空中の利用に制限がかかるまたは建築不可とされています。そのため、高圧線下の面積の評価額の30%以上の減額が行われているか確認が必要となります。

東京駅の改築のために500億円ねん出した空中権って・・・

空中権とは・・・空間に関する権利を意味し、“地上（または地下）の一部を利用する地上権または地役権で、電線の架設や地下鉄のトンネルなどに設定される”権利のことをいいます。



この土地の上方空間を利用する権利、つまり、空間の未利用の部分を他者に移転することができる。



東京駅の空中権を売却して500億円資金調達した。

空中権を売買した場合の相続評価は、研究段階。



⑤ 土壤汚染地



土壤汚染地の相続税評価の方法には、原価方式によって評価します。

原価方式とは、まず、その土地の汚染が無い場合の評価額を計算し、そこから、浄化にかかった費用と、使用収益制限減価、そして心理的要因の減価を控除したものが土壤汚染地の評価額となります。

土壤汚染地と判定されるには、課税の時点で土壤汚染地と判明していなければなりません。

調査によって、土壤汚染地と認定されることが必要で、“汚染の可能性”だけでは土壤汚染地と判定されないのです。

土壤汚染地と判定されれば、本来一億円の土地で、浄化にかかった費用が七千万円なら、実際の土地の価値は三千万円ということになります。

⑥その他減価要素



結論

相続は五感フル活用！！



やりがいがありそうだなあ～



そうだ、税理士になろう (願望)

ご清聴ありがとうございました。