

# 相続税

## OUTLINE

- 相続税は、相続又は遺贈によって取得した財産にかかる国税。
- 法定相続人は、故人（被相続人）の配偶者及び子や親など。配偶者は常に相続人になるが、その他の法定相続人には一定の順序が決められている。
- 民法には法定相続分の規定があるが、遺言や相続人間の協議によっては異なる相続分で相続財産を分割できる。また、相続人間の協議がまとまらない場合は家庭裁判所に調停や審判を求めることができる。
- 遺言により相続財産を取得する場合でも、兄弟姉妹以外の相続人には遺留分が認められる。
- 相続人は相続を放棄したり、限定承認したりすることもできる。



### 相続、遺贈とは

- 相続とは、人の死亡によって一定の人が故人（被相続人）の財産についての一切の権利義務を承継することをいう。この場合、被相続人の一身に専属したもの、例えば、年金受給権などは含まれない。
- 遺贈とは、遺言により財産の全部又は一部を無償で与える行為をいう。
- 贈与者の死亡によって効力が生じる贈与は、遺贈と同じように扱われる（死因贈与）。

## 法定相続人と法定相続分

- 民法上、遺産を相続できる人（法定相続人）とその順位は、次のとおり。

### 配偶者がいる場合

順位	法定相続人	法定相続分
第1位	配偶者と子	配偶者 1/2 子 1/2
第2位 子がいな	配偶者と 直系尊属	配偶者 2/3 直系尊属 1/3
第3位 子、直系尊属とも いないとき	配偶者と 兄弟姉妹	配偶者 3/4 兄弟姉妹 1/4
その他 子、直系尊属、兄 弟姉妹ともいない とき	配偶者のみ	配偶者 全部

### 配偶者がいない場合

順位	法定相続人	法定相続分
第1位	子	子 全部
第2位 子がいな	直系尊属	直系尊属 全部
第3位 子、直系尊属とも いないとき	兄弟姉妹	兄弟姉妹 全部



### 注意

- 子（非嫡出子を含む）、直系尊属、兄弟姉妹が2人以上いる場合、各人の相続分は均等。ただし、父母の一方だけが同じ兄弟姉妹は、双方が同じ兄弟姉妹の2分の1となる。
- 子が既に死亡しているときは、その子の直系卑属（孫など）が代襲相続する。兄弟姉妹が既に死亡しているときは、その子のみが代襲相続する。

## 相続財産の分け方

相続人が複数人いるとき、相続財産はその共有に属する。その後、法定相続分などを参考に遺産を分割する。分割の方法には、次の3つの方法がある。

### 遺言による方法

被相続人の遺言があれば、それに従って分割する。ただし、一定の相続人には遺留分が認められる。

### 相続人の協議による方法

遺言がない場合、共同相続人の間で自由に決めることができる。

### 家庭裁判所の調停や審判による方法

共同相続人の間での分割協議がまとまらない場合、家庭裁判所に調停や審判の手續を請求できる。

## 遺留分

兄弟姉妹以外の相続人（配偶者、子、直系尊属）には、次の遺留分が認められている。

- 直系尊属のみが相続人である場合……遺産の1/3
- その他の場合……遺産の1/2



- 遺留分権利者は、遺留分の侵害があったことを知ってから1年以内、又は相続開始から10年以内に請求を行わなければ時効となる。
- 相続後、遺留分の放棄は自由にできる。ただし、相続前に放棄する場合は、家庭裁判所の許可が必要。

## 放棄と限定承認

相続人は原則として相続があったことを知ってから3か月以内に、単純承認、放棄、限定承認のどれかを選ばなければならない。

単純承認	被相続人の権利義務を無限に承継するもの
放棄	相続人としての権利を放棄するもの
限定承認	相続によって得た財産の限度においてのみ被相続人の債務や遺贈を弁済するもの

※放棄・限定承認については、家庭裁判所の手続が必要。

# 相続税の計算

## OUTLINE

- 相続税の対象となるのは、相続や遺贈によって取得した金銭に見積もることのできるすべての財産。民法上の相続財産に該当しない場合でも、実質的に同じとして課税されるもの（みなし相続財産）がある。
- 相続財産から非課税財産、債務や葬式費用を差し引き、また3年以内の贈与財産及び相続時精算課税適用財産を加えたものが正味の遺産額となる。各人の遺産額の合計が基礎控除以下であれば、相続税はかからない。
- 相続税の総額は、法定相続人が法定相続分で相続したものととして一人ずつの税額を算出し、それらを合計して求める。実際の分け方は関係なく、法定相続分で相続したものととして相続税の総額を計算する。
- 各相続人の納付税額は、実際に相続した遺産の割合に応じて相続税の総額を按分した後、各種の加算や控除を行って求める。
- 相続税の申告と納付は、相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内に、被相続人の死亡時の住所地の税務署で行う。納付にあたっては、延納や物納が認められる場合がある。

## 相続税のかかる財産

相続税の課税対象となる財産には、相続や遺贈によって取得した「本来の相続財産」と、相続や遺贈によって取得したとみなされる「みなし相続財産」とがある。

### (1) 本来の相続財産

現金、預金、不動産など金銭で評価できるすべてのもの

### (2) みなし相続財産

民法上の相続や遺贈によって取得したものではないが、実質的にこれと同じ経済的効果があるもの

#### ① 生命保険金など

被相続人の死亡によって支払われるもので、被相続人が保険料を支払っていたものに限る。

#### ② 退職手当金など

被相続人の死亡によって取得した、被相続人に支払われるべきであった退職手当金、功労金など

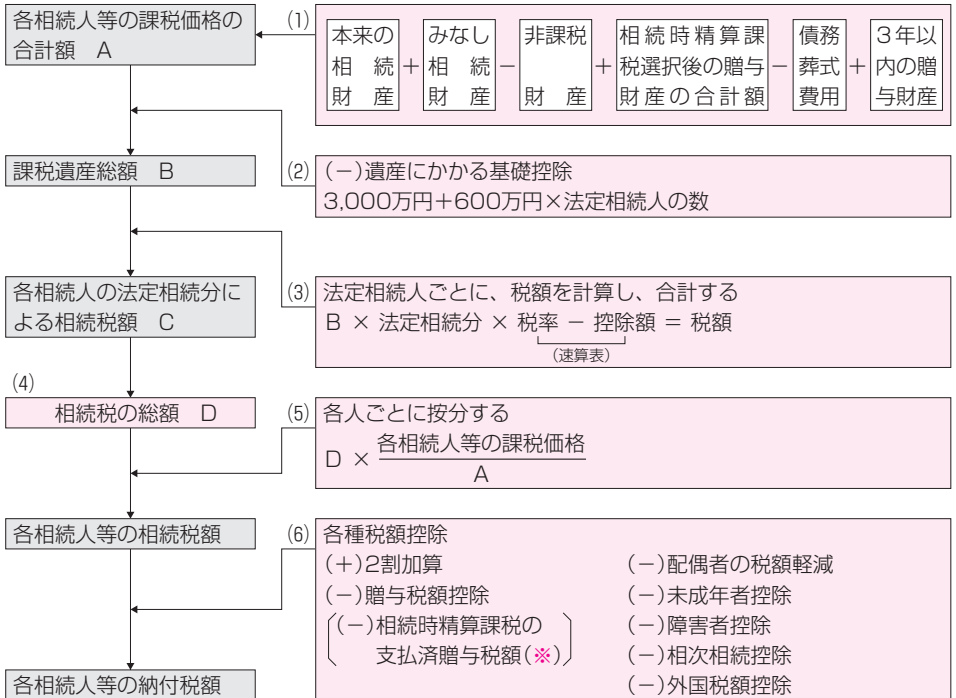
- ③ 生命保険契約に関する権利
- ④ 定期金に関する権利
- ⑤ 保証期間付定期金に関する権利
- ⑥ 契約に基づかない定期金に関する権利 等

## 相続税のかからない財産

相続財産であっても、次のものは課税の対象とならない。

- ① 墓地、墓石、神棚、仏壇、位牌など（商品や骨董品、投資対象として所有しているものは除く）
- ② 公益事業用財産
- ③ 心身障害者扶養共済制度に基づく給付金の受益権
- ④ 国、地方公共団体、公益法人等に寄付した相続財産
- ⑤ 認定NPO法人等の行う特定非営利活動事業用に寄付した相続財産
- ⑥ 相続人が取得した生命保険金等のうち一定額の部分（500万円×法定相続人の数）に相当する額
- ⑦ 相続人が取得した退職手当金等のうち一定額の部分（500万円×法定相続人の数）に相当する額

## 相続税の計算



※ 相続時精算課税の支払済贈与税額 > 各相続人等の相続税額 の場合、控除しきれない贈与税額は、還付される。

### (1) 第1段階/「課税価格の合計額（正味の遺産額）」を求める

相続税を計算する第1段階は「課税価格の合計額」、つまり相続税のかかる「正味の遺産額」を確定する。相続や遺贈によって財産を取得した人すべての財産について、次の式で課税価格を求め、それらを合計する。

$$\boxed{\text{本来の相続財産}} + \boxed{\text{みなし相続財産}} - \boxed{\text{非課税財産}} + \boxed{\text{相続時精算課税選択後の贈与財産の合計額}} - \boxed{\text{債務葬式費用}} + \boxed{\text{3年以内の贈与財産}} = \boxed{\text{各相続人等の課税価格の合計額}}$$



- 「債務」には、国税や地方税が含まれる。
- 「葬式費用」には、香典返し、墓碑や墓地の費用、法会にかかった費用などは含まれない。
- 相続時精算課税適用者は、この制度を選択した年以後に受けたすべての贈与財産の価額を「本来の相続財産」の価額に加算する（46ページ参照）。
- 「相続開始前3年以内の贈与財産」は、贈与された時点における基礎控除額（110万円）を控除する前の価額による。ただし、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（52ページ参照）、教育資金の一括非課税贈与（44ページ参照）、結婚・子育て資金の一括非課税贈与（45ページ参照）、贈与税の配偶者控除（44ページ参照）については、各種特例適用後の価額。

## (2) 第2段階／「相続税の基礎控除」を差し引く

第2段階では、同じ被相続人から相続や遺贈で財産を取得した人全員の「課税価格」を合計し、そこから次の基礎控除を差し引いて「課税遺産総額」を求める。

$$\boxed{\text{課税価格の合計額}} - \boxed{\text{遺産にかかる基礎控除額}} = \boxed{\text{課税遺産総額}}$$

遺産にかかる基礎控除額

$$3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$$



### 法定相続人が養子の場合

「法定相続人の数」には、相続を放棄した人も含む。ただし、養子については、実子がいない場合2人、実子がある場合1人までしか認められない（特別養子や連れ子養子などは除く）。また、相続税の負担を不当に減少させる結果となる場合、養子を「法定相続人の数」に算入しないこともある。

## (3) 第3段階／「各相続人の法定相続分による相続税額」を求める

第3段階では、「課税遺産総額」を各相続人が法定相続分で分けたものと仮定し、各人の相続税額を求める。

$$\boxed{\text{課税遺産総額}} \times \boxed{\text{各相続人の法定相続分}} \times \boxed{\text{税率}} - \boxed{\text{控除額}} = \boxed{\text{各相続人の法定相続分による相続税額}}$$

(相続税の速算表)

## (4) 第4段階／「相続税の総額」を求める

第4段階では、相続人が法定相続分で分けたと仮定して求めた税額を合計する。この「相続税の総額」は、相続財産の実際の分け方に関係なく一定となる。

## (5) 第5段階／「各相続人の相続税額」を求める

第5段階では、「相続税の総額」を、実際に各相続人が相続や遺贈で取得した財産（課税価格）の割合によって分ける。

これが各人の「相続税額」になる。

$$\boxed{\text{相続税の総額}} \times \boxed{\frac{\text{各相続人等の課税価格}}{\text{課税価格の合計額}}} = \boxed{\text{各相続人等の相続税額}}$$

## (6) 第6段階／「各種税額控除」を行う

第6段階では、各人の『相続税額』に各種の加算や控除を行い、実際に納付する税額を求める。加算や控除には、次ページのようなものがある。

加算・控除項目	内 容
① 相続税額の加算	被相続人の子（被相続人の養子となっている孫で代襲相続人でない孫を除く）、父母、配偶者以外の者の相続税額は20%割増しする。
② 贈与税額控除	相続の開始前3年以内に被相続人から贈与された財産や相続時精算課税を選択して贈与を受けた財産は、第1段階で「課税価格」を求める時に含まれており、贈与税と相続税の二重課税となる。これを避けるため、支払済の贈与税額を控除する。
③ 配偶者の税額軽減	配偶者については、「課税価格の合計額」のうち、法定相続分（法定相続分が1億6,000万円に満たない場合は、1億6,000万円）に対応する税額が軽減される。つまり、配偶者は法定相続分あるいは1億6,000万円までの遺産を相続しても相続税は生じない。
④ 未成年者控除	相続又は遺贈により財産を取得した者が、法定相続人であり、かつ、20歳未満の者である場合、20歳に達するまでの年数に10万円を乗じた額を控除する。
⑤ 障害者控除	相続又は遺贈により財産を取得した者が、法定相続人であり、かつ、障害者である場合、85歳に達するまでの年数に10万円（特別障害者は20万円）を乗じた額を控除する。
⑥ 相次相続控除	被相続人が相続の開始前10年以内に財産（相続時精算課税を選択した年以後に贈与により取得した財産を含む）を取得して相続税を支払っていた場合、所定の額が控除される。
⑦ 外国税額控除	外国にある財産を相続や遺贈で取得し、その国で相続税に相当する税額を支払っているときは、その税額を控除する。



●被相続人と養子縁組をした被相続人の孫（代襲相続人を除く）は、相続税額の20%割増しの対象者となる。

## 相続税の申告と納税

### OUTLINE

- 相続や遺贈で財産を取得した人たちの「課税価格の合計額」（小規模宅地等の特例適用前）が相続税の「基礎控除額」を超え、納付税額（配偶者の税額軽減の適用がないものとした場合の金額）がある場合、申告が必要。
- 申告期限は、相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内。
- 申告書の提出先は、被相続人が死亡した時の住所地の所轄税務署。
- 税額が10万円を超える場合には、申請により担保を提供し、延納できる。
- 相続税を金銭で納付することが困難な場合、一定の条件を満たせば物納できる。

### 申告書を提出しなければならない人

次の2つの条件にあてはまる人は、相続税の申告が必要。

- ① 「課税価格の合計額」（小規模宅地等の特例適用前）が「相続税の基礎控除額」を上回っている場合
- ② 「相続税の総額」を按分し、各種の加算や控除を行った後、納付すべき税額がある場合



●配偶者の税額軽減を利用する場合は、納付税額がない場合でも、申告が必要。

## 申告書の提出期限

相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内。提出先は、被相続人が死亡した時に住んでいた住所地の所轄税務署。なお、申告書には所定の書類を添付しなければならない。



●相続税の申告期限までに遺産分割が成立していない場合でも、法定相続分で計算し、申告しなければならない。後日、分割が決まったら修正申告又は更正の請求をすることができる。

## 相続税の納付

申告書の提出期限までに、申告書に記載した税額を納付しなければならない。遅れた場合は、次の割合で延滞税がかかる。

### ●不納付の場合の延滞税の計算方法

(1) 平成25年12月31日以前の期間に対応する延滞税

① 納付の期限から2か月以内の期間 ⇨ 年7.3% と 特例基準割合 とのいずれか低い割合  
 ※特例基準割合とは、前年11月30日現在の「基準割引率及び基準貸付利率」に、年4%の割合を加算した割合。

② 納付の期限から2か月超の期間 ⇨ 年14.6%

(2) 平成26年1月1日以後の期間に対応する延滞税

① 納付の期限から2か月以内の期間 ⇨ 特例基準割合+1.0%と年7.3%とのいずれか低い割合

② 納付の期限から2か月超の期間 ⇨ 特例基準割合+7.3%と年14.6%とのいずれか低い割合

※特例基準割合とは、前々年10月～前年9月までの銀行の貸出約定平均金利（新規・短期）に年1%の割合を加算した割合。

## 相続税の延納と物納

### (1) 延納

次の条件を満たしている場合には、原則として5年以内の延納が認められる。

① 相続税額が10万円を超える場合

② 担保を提供すること（延納税額が100万円未満で、延納期間が3年以内のものを除く）

③ 相続税の納付期限又は納付すべき日までに「延納申請書」に担保の提供に関する書類を添えて提出すること



●申告期限から10年以内に限り、延納税額からその納期限の到来した分納税額を控除した残額を限度として、延納から物納への変更ができる。

《延納の利子税率一覧表》

区 分		延納期間 (最長)	利子税率		
			原則	特例	
不動産等の割合が50%以上の場合	①不動産等の価額に対する税額(②、③を除く)	15年	3.6%	0.8%	
	②不動産等の割合が75%以上の場合の不動産等の部分の税額	20年	3.6%	0.8%	
	③計画伐採立木の割合が20%以上の場合	イ 森林施業計画対象立木部分の税額	20年	1.2%	0.2%
		ロ 特定森林施業計画対象立木部分の税額	40年	1.2%	0.2%
	④その他の財産の価額に対応する税額	10年	5.4%	1.3%	
不動産等の割合が50%未満の場合	①立木の割合が30%を超える場合の立木の価額に対応する税額(③を除く)	5年	4.8%	1.1%	
	②特定緑地保全地区等の土地の価額に対応する税額	5年	4.2%	1.0%	
	③計画伐採立木の割合が20%以上の場合の森林施業計画対象立木部分の税額	5年	1.2%	0.2%	
	④その他の財産の価額に対応する税額	5年	6.0%	1.4%	

※「貸出約定平均金利」=0.8%で計算(平成28年1月1日現在)。



●不動産等に係る延納税額分の実際の利子税率の求め方

① 平成25年12月31日以前の期間

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{利子税率} \\ \text{(年率)} \\ \hline \end{array} \times \frac{\text{分納期限の2か月前の月末の基準割引率及び基準貸付率} + 4\%}{7.3\%} = \begin{array}{|c|} \hline \text{軽減後の実際} \\ \text{の利子税率} \\ \text{(特例)} \\ \hline \end{array}$$

(0.1%未満切捨)

② 平成26年1月1日以後の期間

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{利子税率} \\ \text{(年率)} \\ \hline \end{array} \times \frac{\text{前々年10月} \sim \text{前年9月までの貸出約定平均金利} + 1\%}{7.3\%} = \begin{array}{|c|} \hline \text{軽減後の実際} \\ \text{の利子税率} \\ \text{(特例)} \\ \hline \end{array}$$

(0.1%未満切捨)



●利子税の計算：前回の分納期限の翌日から今回の分納期限までの期間に応じ、日割りで計算する。

(2) 物納

次の条件を満たしている場合には、物納が認められ、課税価格計算の基礎となった価額により収納される。

- ① 延納によっても金銭納付が困難な事由があり、かつ、その納付を困難とする金額を限度としていること。
- ② 申請財産は定められた種類の相続財産であり、かつ、定められた順位によっていること。
- ③ 相続税の納付期限又は納付すべき日までに「物納申請書」及び物納関係書類を提出していること。
- ④ 管理、処分をするのに適当な財産であること。

### 《物納に充てることができる財産の種類及び順位》

物納に充てることができる財産は、納付すべき相続税の課税価格計算の基礎となった相続財産（その財産により取得した財産を含み、相続時精算課税制度による贈与財産は含まない）のうち、次表に掲げる財産で、日本国内にあるものに限られる。

順位	物納に充てることができる財産
第1順位	①国債、地方債、不動産、船舶
	②不動産のうち物納劣後財産に該当するもの
第2順位	③社債、株式（特別の法律により法人の発行する債券及び出資証券を含み、短期社債等を除く）、証券投資信託又は貸付信託の受益証券
	④株式のうち物納劣後財産に該当するもの
第3順位	⑤動産

※譲渡制限株式以外の取引相場のない株式は、物納が認められる。

### 《物納に充てることができない財産等》

物納不適格財産は、物納することができない。なお、物納劣後財産は、他に物納に充てるべき適当な価額の財産がない場合に限り、物納に充てることができる。

- ①物納不適格財産：抵当権が設定されている不動産や境界が不明確な土地等のような管理又は処分をするのに不適格な財産
- ②物納劣後財産：市街化調整区域内の土地、接道条件を充足していない土地等の財産で他に物納適格財産がない場合に限り、物納が認められている財産



- 物納申請された財産が、物納不適格財産に該当する場合や物納劣後財産に該当する場合で、他に物納適格財産があるときは、税務署長はその物納申請を却下することができる。
- 物納の申請者は、その却下の日の翌日から20日以内に、一度だけ物納の再申請ができる。



# 農地等の相続税の納税猶予の特例

## OUTLINE

- 農業を営んでいた被相続人から、相続や遺贈で農地等（生産緑地指定を受けていない特定市街化区域農地等を除く）を取得した相続人が、その後も引き続き農業を営んでいく場合、相続税額のうち宅地期待益部分に対する税額が猶予される。
- 猶予された相続税は、原則農業を営む相続人が死亡した場合に免除される（特定市以外の市街化区域については、20年営農により免除される）。
- 免除される前に農業経営をやめるなどした場合は、猶予が打ち切られ、利子税とともに相続税を納付しなければならない。

## 適用の対象となる人

- ① 農業を営んでいた被相続人から農地等を取得した相続人であること（生前に農地等を後継者に一括贈与した人を含む）
- ② 相続や遺贈で農地、採草牧草地などを取得していること
- ③ 相続税の申告期限までに農業を開始し、その後引き続き農業経営を行うと認められる者であることを農業委員会が証明した者

## 適用の対象となる農地等

次の要件にあてはまる農地、採草放牧地、準農地。

- ① 被相続人から相続や遺贈によって取得したもの
- ② 相続税の申告期限内に遺産分割協議により分割されたもの
- ③ 農地及び採草放牧地は、被相続人が農業の用に供していたもの
- ④ 準農地は、上記の農地及び採草放牧地とともに取得されたものに限られる
- ⑤ 相続税の期限内申告書に、この制度の適用を受ける旨の記載をしたもの



### 農業を営むとは：

耕作などを反復、継続して行っていることであり、生産物を自家消費している場合や、普段は会社などに勤務している場合であっても認められる。また、収穫物の販売名義、販売収入の処分権を本人が有している場合、主な基幹作業を委託していても、その他の作業を自分で行っていれば認められるが、全ての作業を委託している場合は認められない。

なお、以下の場合についても営農継続しているものとして取り扱われる。

- 災害、疾病等のやむを得ない事情のため一時的に営農できない場合
- 農業経営基盤強化促進法の規定に基づき農地の貸付をする場合
- 身体障害等により営農が困難なため、農地の貸付をする場合

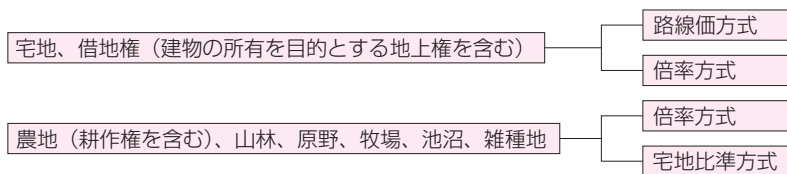
# 相続財産の評価

## OUTLINE

- 相続税、贈与税の対象となる財産は、「財産評価基本通達」に基づき評価する。
- 宅地は、利用単位となる一区画の宅地ごとに路線価方式又は固定資産税評価倍率方式により評価する。  
貸宅地、貸家建付地は、自用地に比べ一定割合が軽減される。
- 一定の居住用と事業用の小規模な宅地は、「小規模宅地等の特例」によって、一定の面積に対応する部分の評価額が大幅に軽減される。
- 家屋は、固定資産税評価額をもとに評価する。

## 土地の評価方式

土地は、宅地、田、畑、山林などに分けられ、路線価方式、倍率方式、宅地比準方式のいずれかで評価する。



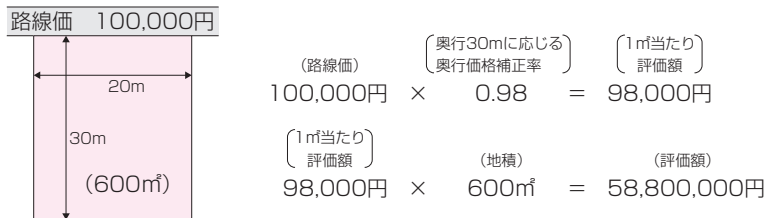
## 宅地の評価

宅地の評価は一つの画地ごとに、路線価方式又は倍率方式で行う。登記上一筆の宅地でも、半分は自宅、半分はアパートに使われている場合、区分して評価する。

### (1) 路線価方式

宅地の面する道路（路線）につけられた路線価をもとに、その宅地の形状などに応じた調整を行って評価する方式。主に市街地で用いられる。

- 路線価方式による評価例（普通住宅地区）



### (2) 倍率方式

宅地の固定資産税評価額に、地域ごとに決められた一定の倍率を乗じて評価する。この場合の固定資産税評価額は、土地課税台帳などに登録された評価額であり、固定資産税の税額の基礎となる課税標準額とは異なる。

## 貸宅地、貸家建付地、借地権、広大地などの評価

自用の宅地に比べ、貸宅地など制限のある場合は、利用状況に応じて評価額が減額される。

- ① 貸宅地：借地権の目的となっている宅地の価額は、次の算式により求める。

$$\text{自用地とした場合の評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$$

- ② 貸家建付地：アパートなど貸家の敷地として利用されている宅地は、自用地としての評価額からその宅地の借地権割合とその貸家の借家権割合などを乗じた割合だけ控除する。

$$\text{自用地とした場合の評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

※借地権割合、借家権割合（一律30%）は、各国税局が地域ごとに定めている。

- ③ 借地権：自用地としての評価額に借地権割合を乗じる。

$$\text{自用地とした場合の評価額} \times \text{借地権割合}$$

- ④ 広大地：開発を行う場合に公共公益的施設用地の提供を要する広大な宅地の価額は、次の算式により求める。

$$\text{正面路線価} \times \left[ \frac{\text{広大地の地積}}{1,000\text{m}^2} \times (0.6 - 0.05 \times \text{広大地補正率}) \right] \times \text{広大地の地積}$$

(0.35を下限とし、端数処理をしない)

## 小規模宅地等の課税価格の特例

一定の小規模な宅地等を相続した場合、その小規模宅地等とされる一定面積までの部分については、通常の相続税の課税価格の80%又は50%相当額を減額した金額を課税価格とすることができる。

### (1) 対象となる宅地等

- 相続又は遺贈（死因贈与を含む）により取得したすべての宅地等のうち、この特例の適用を選択した部分。
- 相続開始の直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていたその親族の事業の用（事業に準ずるものとされる一定のものを含む）又は居住の用に供されていた宅地等で、一定の建物又は構築物の敷地の用に供されていたもの。

### (2) 用途別の減額割合・特例適用対象面積

用途の区分		減額割合	特例適用対象面積
①	特定事業用宅地等	80%	400㎡
②	特定同族会社事業用宅地等	80%	400㎡
③	特定居住用宅地等	80%	330㎡
④	貸付事業用宅地等	50%	200㎡



- 用途区分の異なる特例対象宅地等がある場合は、一定の算式で計算した調整後の特例適用対象面積が減額の対象となる。ただし、特定事業用宅地等及び特定同族会社事業用宅地等と、特定居住用宅地等については、調整することなく完全併用することができる（最大730㎡）。

#### ① 特定事業用宅地等

区分	適用要件	
被相続人の事業用 (貸付事業を除く)	事業承継要件	● 被相続人の事業を申告期限までに承継していること ● その申告期限までにその事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること
生計一親族の事業用 (貸付事業を除く)	事業継続要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること

#### ② 特定同族会社事業用宅地等

区分	適用要件	
一定の法人の事業用 (貸付事業を除く)	法人役員要件	申告期限までにその法人の役員であること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限までに保有していること

- \* 一定の法人とは、相続開始の直前において被相続人及び被相続人の親族等がその法人の発行済み株式総数又は出資総額の50%超を有している法人をいう。

## ③特定居住用宅地等

区 分	適用要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の居住用	配偶者	要件なし（無条件）
	同居親族	●申告期限まで、引き続きその家屋に居住していること ●申告期限までその宅地等を有していること
	非同居親族	●配偶者及び同居法定相続人がいないこと ●相続開始前3年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有する家屋（相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く）に居住したことがないこと ●申告期限までその宅地等を有していること
		配偶者
生計一親族の居住用	配偶者	要件なし（無条件）
	生計一親族	●相続開始直前から申告期限までその宅地等の上に存する家屋に居住すること ●申告期限までその宅地等を有していること



- 構造上内部で行き来ができない1棟の建物（二世帯住宅など）については、区分所有登記がされていないことを条件として1棟の建物の各独立部分のうち、被相続人の親族が居住している部分も被相続人の居住用宅地等として取り扱われる。また、その1棟の建物に居住している親族は、同居親族として取り扱われる。
- 老人ホームへ入居したことにより相続時点で被相続人の居住の用に供されていない家屋の敷地については、要介護認定、要支援認定又は障害支援区分の認定を受け、介護を目的として一定の施設に入所しており、かつ、その家屋の貸付等を行なっていなければ、被相続人の居住の用に供される宅地等に該当する。

## ④貸付事業用宅地等

区 分	適用要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の貸付事業用	事業承継要件	●被相続人の貸付事業を申告期限までに承継していること ●その申告期限までにその貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること
生計一親族の貸付事業用	事業承継要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を申告期限まで保有していること

## 家屋の評価

家屋の評価は、固定資産税評価額に一定の倍率をかけて計算する。現在、この倍率は、「1.0」で、原則として、固定資産税評価額が相続税評価額になる。

(1) 自家用家屋  $\text{固定資産税評価額} \times 1.0$

(2) 貸家  $\text{固定資産税評価額} \times 1.0 \times [(1 - \text{借家権割合} (30\%) \times \text{賃貸割合}]$



## 建設中の家屋の評価

相続が発生した時において建築中の家屋は、その家屋の費用現価の70/100に相当する金額で評価する。「費用現価」とは、課税時期までに投下された費用の額を課税時期の価額に引き直した金額の合計額のこと。家屋の建築が請負の場合は、課税時期までに投下された費用の額が既に支払った金額を下回っていれば、差額は前払金として相続財産に加算されることになり、上回っていれば未払金となり、債務として控除されることになる。

## 負担付贈与、低額譲渡における不動産の評価

負担付贈与とは、負債とともに財産を贈与するもので、贈与財産の評価額（通常は相続税評価額）から負債を差し引いた残りにのみ贈与税がかかる。しかし、贈与されるのが土地や家屋である場合、相続税対策封じとして、相続税評価額ではなく、通常の取引価額によって評価されるので要注意。

個人間での取引では通常、相続税評価額を下回らない価格であれば贈与税はかからない（低額譲渡とみなされない）。しかし、取引されるのが土地や家屋である場合、相続税対策封じとして、相続税評価額ではなく、取得時における通常の取引価格をもとに低額譲渡かどうか判断されるので要注意。