

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（家屋の築年数）（その2）

総務省が定める固定資産評価基準によると、「家屋の評価は、木造家屋及び木造家屋以外の家屋の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各個の家屋の価額を求める方法によるものとする。」としています。（簡単に言えば、再建築価格及び経年減点補正率等に応じて評価額を算定する方法です。）

1. 新築の家屋の場合

不動産オーナーが相続税対策でアパート等を建築することが一般的に多く行われています。これは、その敷地が「自用地」から「貸家建付地」に利用が変更されることに伴い、土地の相続税評価額が下がり相続税の負担軽減につながります。さらに、固定資産税は、毎年1月1日における所有者に課税されることになっていますので、新築家屋は、その翌年から課税されることとなります。家屋の固定資産税評価額は、再建築価格に経年減点補正率（以下の「木造家屋経年減点補正率基準表」参照）を乗じて計算され、経過年数1年の家屋の経年減点補正率は0.80とされています。

そのため、家屋は建築価額に対する相続税評価額（固定資産税評価額×1倍。貸家の場合には借家権0.3を控除）がおおよそ5割～6割程度と算定されることが多く、その評価差額が相続税の負担を大きく軽減することになります。

決して、借金してアパート等を建てたから相続税が軽減されるのではなく、現金が相続税評価額の低い家屋に組み換えられたことによる効果だということを誤解しないようにしなければなりません。

2. 法定耐用年数を経過した家屋の場合

法定耐用年数を経過した家屋については、経年減点補正率は0.2で打ち止めとされています。

そのため、相当古くなって手入れもされていない家屋でも固定資産税評価額は時価よりも高いままで放置されていることも珍しくありません。

相続税は、時価によって課税され、家屋については財産評価基本通達によって評価するとしたら、固定資産税評価額で評価されます。しかし、法定耐用年を経過した家屋の時価は、固定資産税評価額よりももっと低いと思われるので、慎重に時価を算定することが重要です。

別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表
1. 専任住宅、共同住宅、併用舎及び併用住宅用建物

55,000点未満		55,000点以上 85,000点未満		85,000点以上 125,000点未満		125,000点以上	
経年減点 補正率	経年減点 補正率	経年減点 補正率	経年減点 補正率	経年減点 補正率	経年減点 補正率	経年減点 補正率	経年減点 補正率
1	0.80	1	0.80	1	0.80	1	0.80
2	0.75	2	0.75	2	0.75	2	0.75
3	0.70	3	0.70	3	0.70	3	0.70
4	0.65	4	0.67	4	0.68	4	0.68
5	0.60	5	0.65	5	0.66	5	0.66
6	0.55	6	0.60	6	0.61	6	0.61
7	0.50	7	0.55	7	0.56	7	0.56
8	0.45	8	0.50	8	0.51	8	0.51
9	0.40	9	0.45	9	0.46	9	0.46
10	0.35	10	0.40	10	0.41	10	0.41
11	0.30	11	0.35	11	0.36	11	0.36
12	0.25	12	0.30	12	0.31	12	0.31
13	0.20	13	0.25	13	0.26	13	0.26
14	0.15	14	0.20	14	0.21	14	0.21
15	0.10	15	0.15	15	0.16	15	0.16
16	0.05	16	0.10	16	0.11	16	0.11
17	0.00	17	0.05	17	0.06	17	0.06
18	0.00	18	0.00	18	0.00	18	0.00
19	0.00	19	0.00	19	0.00	19	0.00
20	0.00	20	0.00	20	0.00	20	0.00
21	0.00	21	0.00	21	0.00	21	0.00
22	0.00	22	0.00	22	0.00	22	0.00
23	0.00	23	0.00	23	0.00	23	0.00
24	0.00	24	0.00	24	0.00	24	0.00
25	0.00	25	0.00	25	0.00	25	0.00
26	0.00	26	0.00	26	0.00	26	0.00
27	0.00	27	0.00	27	0.00	27	0.00
28	0.00	28	0.00	28	0.00	28	0.00
29	0.00	29	0.00	29	0.00	29	0.00
30	0.00	30	0.00	30	0.00	30	0.00
31	0.00	31	0.00	31	0.00	31	0.00
32	0.00	32	0.00	32	0.00	32	0.00
33	0.00	33	0.00	33	0.00	33	0.00
34	0.00	34	0.00	34	0.00	34	0.00
35	0.00	35	0.00	35	0.00	35	0.00
36	0.00	36	0.00	36	0.00	36	0.00
37	0.00	37	0.00	37	0.00	37	0.00
38	0.00	38	0.00	38	0.00	38	0.00
39	0.00	39	0.00	39	0.00	39	0.00
40	0.00	40	0.00	40	0.00	40	0.00
41	0.00	41	0.00	41	0.00	41	0.00
42	0.00	42	0.00	42	0.00	42	0.00
43	0.00	43	0.00	43	0.00	43	0.00
44	0.00	44	0.00	44	0.00	44	0.00
45	0.00	45	0.00	45	0.00	45	0.00
46	0.00	46	0.00	46	0.00	46	0.00
47	0.00	47	0.00	47	0.00	47	0.00
48	0.00	48	0.00	48	0.00	48	0.00
49	0.00	49	0.00	49	0.00	49	0.00
50	0.00	50	0.00	50	0.00	50	0.00
51	0.00	51	0.00	51	0.00	51	0.00
52	0.00	52	0.00	52	0.00	52	0.00
53	0.00	53	0.00	53	0.00	53	0.00
54	0.00	54	0.00	54	0.00	54	0.00
55	0.00	55	0.00	55	0.00	55	0.00
56	0.00	56	0.00	56	0.00	56	0.00
57	0.00	57	0.00	57	0.00	57	0.00
58	0.00	58	0.00	58	0.00	58	0.00
59	0.00	59	0.00	59	0.00	59	0.00
60	0.00	60	0.00	60	0.00	60	0.00
61	0.00	61	0.00	61	0.00	61	0.00
62	0.00	62	0.00	62	0.00	62	0.00
63	0.00	63	0.00	63	0.00	63	0.00
64	0.00	64	0.00	64	0.00	64	0.00
65	0.00	65	0.00	65	0.00	65	0.00
66	0.00	66	0.00	66	0.00	66	0.00
67	0.00	67	0.00	67	0.00	67	0.00
68	0.00	68	0.00	68	0.00	68	0.00
69	0.00	69	0.00	69	0.00	69	0.00
70	0.00	70	0.00	70	0.00	70	0.00
71	0.00	71	0.00	71	0.00	71	0.00
72	0.00	72	0.00	72	0.00	72	0.00
73	0.00	73	0.00	73	0.00	73	0.00
74	0.00	74	0.00	74	0.00	74	0.00
75	0.00	75	0.00	75	0.00	75	0.00
76	0.00	76	0.00	76	0.00	76	0.00
77	0.00	77	0.00	77	0.00	77	0.00
78	0.00	78	0.00	78	0.00	78	0.00
79	0.00	79	0.00	79	0.00	79	0.00
80	0.00	80	0.00	80	0.00	80	0.00
81	0.00	81	0.00	81	0.00	81	0.00
82	0.00	82	0.00	82	0.00	82	0.00
83	0.00	83	0.00	83	0.00	83	0.00
84	0.00	84	0.00	84	0.00	84	0.00
85	0.00	85	0.00	85	0.00	85	0.00
86	0.00	86	0.00	86	0.00	86	0.00
87	0.00	87	0.00	87	0.00	87	0.00
88	0.00	88	0.00	88	0.00	88	0.00
89	0.00	89	0.00	89	0.00	89	0.00
90	0.00	90	0.00	90	0.00	90	0.00
91	0.00	91	0.00	91	0.00	91	0.00
92	0.00	92	0.00	92	0.00	92	0.00
93	0.00	93	0.00	93	0.00	93	0.00
94	0.00	94	0.00	94	0.00	94	0.00
95	0.00	95	0.00	95	0.00	95	0.00
96	0.00	96	0.00	96	0.00	96	0.00
97	0.00	97	0.00	97	0.00	97	0.00
98	0.00	98	0.00	98	0.00	98	0.00
99	0.00	99	0.00	99	0.00	99	0.00
100	0.00	100	0.00	100	0.00	100	0.00

3. 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例

一人住まいの被相続人が死亡した場合、その家屋の建築年月日が昭和56年5月31日以前である場合には、相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から平成31年(2019年)12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

固定資産税の課税明細書に記載されている家屋については、築年月が記載されているものもありますので、相続等によって家屋を取得する場合には、家屋の建築時期を確認しましょう。

(注)

(1) 被相続人居住用家屋とは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の3つの要件すべてに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限ります。）をいいます。

イ. 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。

ロ. 区分所有建物登記がされている建物でないこと。

ハ. 相続の開始の直前において被相続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とは、相続の開始の直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

この特例の適用要件には、①相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること、②売却代金が1億円以下であること、③売った家屋や敷地等について、相続財産を譲渡した場合の取得費の特例や収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと、その他の要件を満たす必要があります。

(文責：山本和義)