



《会計・税務の知識》 財産評価（動産・不動産編）

はじめに

財産とは、個人や団体に帰属する経済的価値のあるものの総称を言います。とある国の王様はなんと3兆円近くも財産があるそうです。

さて、財産には貨幣、株、不動産、動産、負債、他色々なものがあります。貨幣はともかく、その他の財産の評価額はどのように決定されるのでしょうか。今回は相続・贈与税に適用される財産評価基本通達における動産及び不動産の評価方法について紹介します。

種類		評価方法
一般動産	事業用の機械装置、備品、車両運搬具、又は一般家庭用の家具、什器、衣類、車両等	(1)原則 売買実例価額または精通者意見価格等を参酌した評価額 (2)特例((1)が不明な場合) 同種同規格の新品の課税時期における小売り価額－その動産の製造の時から課税期間の償却費の額の合計額又は減価の額
棚卸資産	商品、製品、生産品	課税時期における販売額－(適正利潤額+予定経費の額+納付すべき消費税の額)
	原材料	課税時期において購入する場合の仕入価額+引取り経費等の額
	仕掛品、半製品	原材料の仕入価額+引取り経費等+加工費
書画骨董品	棚卸資産以外のもの	売買実例価額または精通者意見価格等を参酌した評価額
家屋	自用家屋	固定資産税評価額×1.0
	貸家(戸建て)	固定資産税評価額×(1-借家権割合 ^{*1}) ^{*1} 現在は30%
	貸家(アパート、賃貸用マンション)	固定資産税評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)
建物付属設備等	家屋と構造上一体になっている設備	評価しない
	門、塀等の設備	(付属設備の再建築価額－経過年数に応ずる減価の額)×70%
	庭園設備	調達価額×70%
構築物	駐車場設備(青空駐車場以外)、橋等で土地・家屋と別に評価するもの	(再建築価額－経過年数に応ずる減価の額)×70%
宅地	自用地	(1)路線価方式 路線価×各補正率×地積 (2)倍率方式 固定資産税評価額×倍率 ^{*2} ^{*2} 国税局長が決定
	借地権	自用地としての価額×借地権割合
	貸宅地	自用地としての価額×(1-借地権割合)
	貸家建付地	自用地としての価額×(1-借地権割合×借家権割合)

終わりに

今回は動産、不動産についての評価方法についてご紹介しました。これだけでも結構な数になりますね。ご自身の財産がどれくらいの評価になるのか、調べてみるもの面白いですよ。(担当：菅原)