

財産評価 ～家屋②～

今回も家屋の残りの部分に加えて、家屋と深い関係のある建物附属設備や構築物を見て行きましょう。これらは、家屋とのバランスを考えてその評価方法が定められています。



4 建築中の家屋の評価

まさに現在建築中の建物には固定資産税評価額がまだありませんので、固定資産税評価額を使っての計算はできませんね。とはいえ、被相続人の財産には違いがないので評価しないわけにはいきません。このような建築中の家屋は、**費用現価×70%**で評価します。ちなみに建物は、家屋であれビルであれ、全てこの算式により評価します。

費用現価とは簡単に言えば使った金額を現在価値に直した金額であり、例えば総工事費用が1億円で工事の進捗度が30%の場合、費用現価は3,000万円（1億円×30%）と見積もることができます。

仮に完成まで200年かかると言われているサグラダ・ファミリアを評価する場合、建設当初の材料費の相場と現在の相場はかなり異なるはずですね。よって費用総額ではなく費用現価という考え方が出てきます。

5 附属設備の評価

①家屋と構造上一体になっている附属設備

附属設備とは、具体的には電気設備やガス・水道などの給排水設備、エレベータなどのことです。これらのうち、家屋と構造上一体になっているものは家屋に含めて固定資産税評価額として評価されていますので、原則的に単独で評価することはありません。

②門や塀など

門や塀も相続財産として評価の対象になります。これらは、同じものを新品で再度作るとした場合にかかる費用（再建築価額）から今まで使ってきたことによる価値の目減り分を差し引いた金額に70%を乗じて評価します。

{(その門塀の再建築価額) - 取得時期から課税時期までの定率法による償却費相当額} × 70%

③庭園設備

美しい日本庭園には、そこはかたくなく佇む灯笼やあずまやがつきものです。それらを取り囲むように立ち並ぶ四季を感じられる木々、池・・・かつて思い出の写真を撮ったことのある立派な庭も評価の対象となり、相続財産に含まれます。これらは、その現況により取得したらいくらかがベースになるため、その評価は②と異なり**調達価額×70%**で評価します。



6 構築物の評価

構築物とは、建物附属設備以外の土地の上に定着している建造物・工作物・土木設備をいいます。たとえば貸駐車場のアスファルト舗装や雨よけ、雪が降る地方限定ではありますがロードヒーティングに融雪設備・・・こういったものが構築物として評価の対象になります。構築物の評価方法は、門塀と同じ計算式によります。

ダラオ『庭にある不動尊など、その建立の経緯などから礼拝の対象であると認められれば、その設備も土地も非課税になりましたー』

カツオ『庭内神祠のことだね』