

■編集者・執筆者一覧

【編集代表】

齋藤 淑人 (税理士) 板垣 勝義 (税理士)

【執筆者】(五十音順)

板垣 勝義 (税理士) 沖田 初美 (税理士) 齋藤 淑人 (税理士)
 佐藤 正文 (税理士) 庄司 範秋 (税理士) 関口 一男 (税理士)
 高木 光男 (税理士) 武田 秀和 (税理士) 長谷川 貢一 (税理士)
 松本 好正 (税理士・不動産鑑定士) 森 正道 (税理士)

★本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで、常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- 改正にならない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり環境にも配慮しています。
- ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

組見本
(B5判縮小)

第2章 第2節 宅地

算定手順

甲宅地、乙宅地を一体とした評価額の計算 解説1

↓

乙宅地の評価額の計算 解説2

↓

甲宅地の評価額の決定 解説3

基本データ

地区区分	普通住宅地区	地積	210m ²
前面宅地を含めた奥行距離	25m	路線価	300,000円
参考文献・通達	評基通20-2		

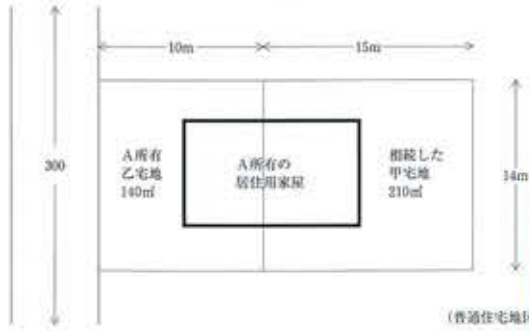
解説

1 甲宅地及び乙宅地を一体とした評価額の計算
 甲宅地は、前面道路に直接接していませんので、無道路地ではないかとの疑問も出ますが、そもそも、無道路地の価額は、財産評価基本通達20-2(無道路地の評価)によれば、当該無道路地が無道路地でないとした場合の価額(不整形地として補正をした後の価額)から、その価額の100分の40の範囲内において、当該無道路地を

○自己所有の土地に隣接する相続した土地

Case

Aは、自己所有の乙宅地と使用貸借した父所有の甲宅地の上に、下図のように居住用家屋を建築して居住していました。この度、父の死亡に伴い甲宅地を相続しましたが、甲宅地は、乙宅地と地続きとはいえず、前面道路には直接接していません。相続税評価はどのようにすればいいでしょうか。



回答

甲宅地と乙宅地を一体として評価した額から、乙宅地の評価額を差し引く。

書式

○土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(第1表)

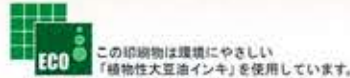
土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(第1表)

土地の区画番号	土地の区画名称	土地の用途	土地の面積	路線価	評価額
1	甲宅地	普通住宅地区	210m ²	300,000円	63,000,000円
2	乙宅地	普通住宅地区	140m ²	300,000円	42,000,000円
3	居住用家屋	普通住宅地区	140m ²	300,000円	42,000,000円

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番5号
 仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
 東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1

名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
 大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
 広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
 高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
 福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
 (2021.5) 598-1



さまざまな相続財産の評価方法がよくわかる!!

ケース・スタディ

相続財産評価
マニュアル

編集 相続財産評価実務研究会

【代表】 齋藤 淑人 (税理士) / 板垣 勝義 (税理士)

- ◆不動産や非公開株式などの相続財産につき、具体的なケースを掲げて、適切な評価方法をわかりやすく解説。
- ◆評価額を算定する際の手順を、フローチャートで明示。
- ◆各種財産の評価額の算定に必要な評価明細書などを適宜、記載例入りで掲載。



0120-089-339 受付時間 / 9:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
 WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
 E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,966頁
 定価15,400円(本体14,000円)送料730円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許第3400925号)

総合法令情報企業として社会に貢献



公式Facebookページ
 法律出版社ならではの情報を発信



掲載内容

第1章 概説

第1節 財産評価制度の概要

第1 財産評価の原則

- 1 相続税法
 - 2 財産評価基本通達
- #### 第2 時価の意義

第2節 財産評価に関する法令・通達

第1 法定評価 — 相続税法

- 1 地上権・永小作権
- 2 定期金に関する権利
- 3 立木
- 4 その他の規定

第2 財産評価基本通達

- 1 財産評価基本通達に定める評価方法の種類
- 2 評価の通則

第2章 土地及び土地の上に存する権利の評価

第1節 通則的取扱い

【解説】

- 1 土地の評価上の区分
- 2 評価単位
- 3 地積
- 4 土地の上に存する権利の評価上の区分

第2節 宅地

【解説】

- 1 宅地の評価方式
- 2 路線価方式
- 3 路線価
- 4 路線価図の見方
- 5 特定路線価
- 6 奥行価格補正
- 7 側方路線影響加算
- 8 二方路線影響加算
- 9 三方又は四方路線影響加算
- 10 不整形地の評価
- 11 無道路地の評価
- 12 間口が狭小な宅地等の評価
- 13 かけ地等を有する宅地の評価
- 14 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価
- 15 倍率方式
- 16 倍率方式による評価
- 17 大規模工場用地の評価
- 18 大規模工場用地
- 19 大規模工場用地の路線価及び倍率
- 20 剰余容積率の移転がある場合の宅地の評価
- 21 剰余容積率を移転している宅地又は剰余容積率の移転を受けている宅地
- 22 私道の用に供されている宅地の評価
- 23 土地区画整理事業施行中の宅地の評価
- 24 造成中の宅地の評価
- 25 広大地の評価
- 26 農業用施設用地の評価
- 27 セットバックを必要とする宅地の評価
- 28 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価
- 29 文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価
- 30 貸宅地の評価
- 31 倍率方式により評価する宅地の自用化としての価額
- 32 土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価
- 33 貸家建付地の評価
- 34 区分地上権等の目的となっている貸家建付地の評価
- 35 借地権の評価
- 36 定期借地権等の評価
- 37 定期借地権等の設定の時における借地権者に帰属する経済的利益の総額の計算
- 38 区分地上権の評価

- 39 区分地上権に準ずる地役権の評価
- 40 土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価
- 41 貸家建付借地権等の評価
- 42 転賃借地権の評価
- 43 転借権の評価
- 44 借家人の有する宅地等に対する権利の評価

【ケーススタディ】(宅地一般)

- 共有土地
- 外国に所有している土地
- 貸ビルに隣接する駐車場用地(特定路線価)
- 路線価の設定されていない私道のみ面にしている宅地
- 位置指定道路にのみ面している宅地(不整形地)
- 不整形地の側方影響加算額
- 不整形地の奥行補正(無道路地)
- 無道路地
- 接道義務を満たしていない土地
- 水路を隔てた宅地(かけ地)
- かけ地(容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地)
- 異なる容積率が定められている宅地①
- 異なる容積率が定められている宅地②(大規模工場用地)
- 大規模工場用地(私道)
- 私道
- 贈与された公衆用道路(通り抜け私道)
- 貸家建付地のみが接する私道(土地区画整理事業施行中の宅地)
- 土地区画整理事業施工区域内の土地
- 第一種市街地再開発事業施行区域内の土地(広大地)
- 広大地
- マンション適地
- 共有持分を棄すと開発許可面積基準未満となる土地(農業用施設用地)
- 農業用施設用地に供されている宅地(セットバックを必要とする宅地)
- セットバックを必要とする土地(都市計画道路予定地の区域内にある宅地)
- 都市計画道路予定地の区域内にある宅地
- 都市高速鉄道予定地の区域内にある宅地(文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地)
- 重要文化財等建造物の敷地(貸宅地)
- 借地権割合を異にする路線が接続する貸宅地
- 不況のため地代が5年も支払われていない貸宅地
- 借地人の家屋が朽廃・滅失している貸宅地
- 相当の地代(貸家建付地)
- 使用貸借している貸家敷地(2つの異なるケース)
- 貸家建付地
- 複数の貸家が建てられている宅地
- 相続開始時点では空家だった貸家建付地
- 従業員の家宅となる敷地
- 一括貸付け(家賃保証システム)している場合の宅地(借地権) など
- 課税価格に算入しない借地権
- 堅固な建物と借地権
- 借地権の及び範囲
- 借地権契約期間満了直前の借地権
- 転賃借地権(区分地上権) など
- 区分地上権と地上権の相違
- 高低線下の土地(貸家建付借地権)
- 貸家建付借地権

- 借家人の有する宅地等に対する権利(敷地権)
- 賃借権の残存期間
- 臨時的な使用に係る賃借権(その他)
- 接面道路と段差が著しい土地①
- 接面道路と段差が著しい土地②
- 売買契約中の宅地 など

第3節 農地

【解説】

- 1 農地の分類
- 2 純農地の範囲
- 3 中間農地の範囲
- 4 市街地周辺農地の範囲
- 5 市街地農地の範囲
- 6 純農地の評価
- 7 中間農地の評価
- 8 市街地周辺農地の評価
- 9 市街地農地の評価
- 10 広大な市街地農地等の評価
- 11 生産緑地の評価
- 12 貸し付けられている農地の評価
- 13 土地の上に存する権利が競合する場合の農地の評価
- 14 耕作地の評価
- 15 存続期間の定めのない永小作権の評価
- 16 農地に係る区分地上権の評価
- 17 農地に係る区分地上権に準ずる地役権の評価
- 18 土地の上に存する権利が競合する場合の耕作権又は永小作権の評価

【ケーススタディ】

- 農地の評価方法
- 農地転用許可済農地
- 宅地比準方式の場合の近傍宅地の選択
- 宅地造成費相当額
- 傾斜のある市街地農地 など

第4節 山林

【解説】

- 1 山林の評価方式
- 2 純山林の評価
- 3 中間山林の評価
- 4 市街地山林の評価
- 5 広大な市街地山林の評価
- 6 保安林等の評価
- 7 特別緑地保全地区内にある山林の評価
- 8 貸し付けられている山林の評価
- 9 土地の上に存する権利が競合する場合の山林の評価
- 10 分収林契約に基づいて貸し付けられている山林の評価
- 11 残存期間の不確定な山林に係る地上権の評価
- 12 山林に係る区分地上権の評価
- 13 山林に係る区分地上権に準ずる地役権の評価
- 14 山林に係る賃借権の評価
- 15 土地の上に存する権利が競合する場合の山林に係る賃借権又は地上権の評価
- 16 分収林契約に基づき設定された地上権等の評価

【ケーススタディ】

- 宅地転用が見込めない市街地山林
- 入会地
- 介在山林

第5節 原野等

【解説】

- 1 原野の評価方式
- 2 純原野の評価
- 3 中間原野の評価
- 4 市街地原野の評価
- 5 広大な市街地原野の評価
- 6 特別緑地保全地区内にある原野の評価
- 7 貸し付けられている原野の評価
- 8 土地の上に存する権利が競合する場合の原野の評価
- 9 原野に係る賃貸借の評価
- 10 原野に係る区分地上権の評価
- 11 原野に係る区分地上権に準ずる地役権の評価

- 12 土地の上に存する権利が競合する場合の原野に係る賃借権又は地上権の評価

第2 牧場

第3 池沼

第4 鉱泉地

- 1 鉱泉地の評価
- 2 住宅、別送等の鉱泉地の評価
- 3 温泉権が設定されている鉱泉地の評価
- 4 温泉権の評価
- 5 引湯権の設定されている鉱泉地及び温泉権の評価
- 6 引湯権の評価

【ケーススタディ】

- 住宅地にある池沼

第6節 雑種地

【解説】

- 1 雑種地の評価
- 2 ゴルフ場の用に供されている土地の評価
- 3 遊園地等の用に供されている土地の評価
- 4 文化財建造物である構築物の敷地の用に供されている土地の評価
- 5 鉄軌道用地の評価
- 6 貸し付けられている雑種地の評価
- 7 土地の上に存する権利が競合する場合の雑種地の評価
- 8 雑種地に係る賃借権の評価
- 9 雑種地に係る区分地上権の評価
- 10 雑種地に係る区分地上権に準ずる地役権の評価
- 11 土地の上に存する権利が競合する場合の雑種地に係る賃借権又は地上権の評価
- 12 占有権の評価
- 13 占有権の目的となっている土地の評価
- 14 占有の許可に基づき所有する家屋を貸家とした場合の占有権の評価

【ケーススタディ】

- 河川区域内の土地の許可占有権
- 青空駐車場の敷地
- 借主が駐車場としている雑種地
- 賃借人がゴルフ場に造成した雑種地
- 市立中学校の校庭敷地として貸し付けられている土地 など

第3章 株式・出資・公社債の評価

第1節 株式及び出資

【解説】

- 1 評価方法の概要
 - 1 株式及び出資の評価方法の概要
 - 2 株式及び株式に関する権利の評価単位
- ### 第2 上場株式
- 1 上場株式の評価
 - 2 上場株式についての最終価格の特例(課税時期が権利落等の日から株式の割当て等の基準日までの間にある場合)
 - 3 上場株式についての最終価格の特例(課税時期に最終価格がない場合)
 - 4 上場株式についての最終価格の月平均額の特例
- ### 第3 気配相場等のある株式
- 1 気配相場等のある株式の評価
 - 2 気配相場等のある株式の取引価格の特例(課税時期が権利落等の日から株式の割当て等の基準日までの間にある場合)
 - 3 気配相場等のある株式の取引価格の特例(課税時期に取引価格がない場合)
 - 4 気配相場等のある株式の評価の特例
 - 5 登録銘柄及び店頭管理銘柄の取引価格の月平均額の特例

第4 取引相場のない株式(通則)

- 1 取引相場のない株式の評価上の区分
- 2 取引相場のない株式の評価の原則(原則的評価方式)
- (類似業種比準方式)
- 1 類似業種比準価額
- 2 類似業種
- 3 評価会社の事業が該当する業種目
- 4 類似業種の株数
- 5 評価会社の1株当たりの配当金額等の計算

- 6 類似業種の1株当たりの配当金額等の計算
- 7 類似業種比準価額の修正(純資産価額方式)
- 1 純資産価額
- 2 純資産価額計算上の負債
- 3 評価差額に対する法人税額等に相当する金額
- 4 評価会社が有する株式等の純資産価額の計算
- 5 株式の割当てを受ける権利等の発生している株式の価額の修正(配当還元方式)

- 1 同族株主以外の株主等が取得した株式
- 2 同族株主以外の株主等が取得した株式の評価
- 3 評価会社が自己株式を有する場合の議決権総数
- 4 議決権を有しないこととされる株式がある場合の議決権総数等
- 5 種類株式がある場合の議決権総数等
- 6 投資育成会社が株主である場合の同族株主等(特定会社)

- 1 特定の評価会社の株式
- 2 比準要素数1の会社の株式の評価
- 3 株式保有特定会社の株式の評価
- 4 土地保有特定会社の株式又は開業後3年未満の会社等の株式の評価
- 5 開業前又は休業中の会社の株式の評価
- 6 清算中の会社の株式の評価
- 7 株式の割当てを受ける権利等の発生している特定の評価会社の株式の価額の修正

第5 株式に関する権利

- 1 株式の割当てを受ける権利の評価
- 2 株主となる権利の評価
- 3 株式無償交付期待権の評価
- 4 配当期待権の評価
- 5 ストックオプションの評価

第6 出資

- 1 持分会社等の出資の評価
 - 2 医療法人の出資の評価
 - 3 農業協同組合等の出資の評価
 - 4 企業組合等の出資の評価
- ### 【ケーススタディ】(上場株式)
- 相続開始直前に上場廃止となった株式
 - 相続直後に譲渡した上場株式
 - 2以上の金融商品取引所(証券取引所)に上場されている株式
 - 上場廃止となった株式(取引相場のない株式) など
 - 1株当たりの配当金額B(株主優待による経済的利益相当額がある場合)
 - 1株当たりの利益金額C(固定資産の譲渡が数回ある場合)
 - 直前期末から課税時期までの間に増資があった場合の純資産価額
 - 純資産価額方式により株式を評価する場合の仮決算の要否
 - 買取価額が定められている非上場株式
 - 1株当たりの純資産評価を算定する場合の帳簿価額計上のない借地権の取扱い(無償返還に関する届出書が提出されている場合) など

- 医療法人の業種目の判定等
 - 人格のない団体の出資の評価
 - 企業組合の出資の評価
- ### 第2節 公社債
- #### 【解説】
- 1 公社債の評価単位
 - 2 利付公社債の評価
 - 3 割引発行の公社債の評価
 - 4 元利均等償還が行われる公社債の評価
 - 5 転換社債型新株予約権付社債の評価
 - 6 貸付信託受益証券の評価
 - 7 証券投資信託受益証券の評価

【ケーススタディ】

- 利付公社債

第4章 その他の財産の評価

第1節 家屋及び家屋の上に存する権利

【解説】

- 1 家屋及び家屋の上に存する権利の評価方法の概要
 - 2 家屋の評価単位
 - 3 家屋の評価
 - 4 文化財建造物である家屋の評価
 - 5 建築中の家屋の評価
 - 6 附属設備等の評価
 - 7 貸家の評価
 - 8 借家権の評価
- ### 【ケーススタディ】
- 建築中の家屋
 - 家屋の附属設備
 - 固定資産税評価額が付されていない家屋
 - 増改築後の家屋
 - リフォームした家屋 など

第2節 構築物

【解説】

- 1 構築物の意義
 - 2 構築物の評価単位
 - 3 構築物の評価方式
 - 4 文化財建造物である構築物の評価
- ### 【ケーススタディ】
- 自宅のプール

第3節 果樹及び立竹木

【解説】

- 1 果樹等の評価単位
 - 2 果樹等の評価
 - 3 屋敷内にある果樹等
- ### 第2 立竹木
- 1 立竹木の評価単位
 - 2 森林の主要樹種の立木の評価
 - 3 同一標準価額適用地域
 - 4 森林の主要樹種の立木の標準価額
 - 5 標準伐期
 - 6 森林の主要樹種以外の立木の評価
 - 7 地味級
 - 8 立木度
 - 9 立木材積が明らかな森林の地味級及び立木度
 - 10 地利級
 - 11 森林の立木以外の立木の評価
 - 12 保安林等の立木の評価
 - 13 特別緑地保全地区内にある立木の評価
 - 14 立竹の評価
 - 15 庭園にある立木及び立竹の評価
 - 16 分収林契約に係る造林者の有する立木の評価
 - 17 分収林契約に係る費用負担者及び土地所有者の分収期待権の評価

【ケーススタディ】

- 果樹園・自宅庭の果樹
- ### 第4節 動産
- #### 【解説】
- 1 一般動産
 - 1 一般動産の評価単位
 - 2 一般動産の評価
 - 3 償却費の額の計算
- ### 第2 たな卸商品等
- 1 たな卸商品等の評価単位
 - 2 たな卸商品等の評価
- ### 第3 牛馬等
- 1 牛馬等の評価
 - 2 牛馬等の評価
 - 3 牛馬等の評価
- ### 第4 書画骨とう品
- ### 第5 船舶

【ケーススタディ】

- 一般家庭の庭園設備
 - たな卸資産である土地
 - 廃業した事業用資産であった土地
 - 書画骨とう品 など
- ### 第5節 無体財産権
- #### 【解説】
- 1 特許権及びその実施権
 - 1 特許権の評価
 - 2 特許権の評価の算式
 - 3 補償金の額
 - 4 補償金を受ける期間
 - 5 補償金が少額な特許権

- 6 権利者が自ら特許発明を実施している場合の特許権及び実施権の評価
- 2 実用新案権、意匠権及びそれらの実施権
- 3 商標権及びその使用権
- 4 著作権、出版権及び著作隣接権
- 1 著作権の評価
- 2 出版権の評価
- 3 著作隣接権の評価
- 5 鉱業権及び粗鉱権
- 1 鉱業権の評価単位
- 2 鉱業権の評価
- 3 粗鉱権の設定されている鉱山の鉱業権の評価
- 4 粗鉱権の評価単位
- 5 粗鉱権の評価
- 6 採石権
- 7 電話加入権
- 1 電話加入権の評価
- 2 特殊番号の電話加入権の評価

- ### 第9 営業権
- 1 営業権の評価
 - 2 平均利益金額等の計算
- ### 【ケーススタディ】
- 他人に使用させている特許権
 - 自ら特許発明を実施している特許権 など

- ### 第6節 その他の財産
- #### 【解説】
- 1 定期金に関する権利
 - 1 定期金に関する権利
 - 2 定期金給付事由が発生しているもの(平成22年改正前の規定)
 - 3 定期金給付事由が発生していないもの
 - 4 予定利率の複利による計算をして得た元利合計額
 - 5 複利年金終価率
 - 6 経過期間に払い込まれた掛金又は保険料の金額の1年当たりの平均額
 - 7 予定利率
 - 2 信託受益権

- 3 その他の財産
- 1 預貯金の評価
- 2 貸付金債権の評価
- 3 貸付金債権等の元本価額の範囲
- 4 受取手形等の評価
- 5 無尽又は親母子に関する権利の価額
- 6 未収法定果実の評価
- 7 未収天然果実の評価
- 8 訴訟中の権利
- 9 ゴルフ会員の権利
- 10 抵当証券の評価
- 11 不動産投資信託証券等の評価
- 12 生命保険契約に関する権利の評価

- ### 【ケーススタディ】
- (定期金に関する権利)
 - 一部を年金方式で受け取る死亡退職金(信託受益権)
 - 信託受益権(元本受益者と収益受益者が同一の場合) など
 - (預貯金)
 - 既経過利息
 - デリバティブ預金(貸付金債権)
 - 回収が不可能な場合の貸付金債権
 - 相続開始直後に清算した会社への貸付金
 - 代償債権(債務)
 - 長期無利息の保証金債務
 - 賃貸ビルに係る保証金債務(ゴルフ会員権) など
 - 預託金制のゴルフ会員権
 - 追加の預託金を預託したゴルフ会員権
 - 預託金の償還に替えて分割措置がとられているゴルフ会員権(その他の財産)
 - 受取手形
 - 未収法定果実

- 内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。