

## 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

財産評価基本通達では、相続税法で定めている財産取得時における時価を、実務上可能な方法で、かつ、なるべく容易かつ的確に算定することが可能なように、財産の種類異なるごとに、それぞれの財産の本質に即した次のような評価方法を採用しています。

#### (1) 売買実例価額による方法

同種の財産の売買実例価額を直接採用して時価とする方法と、類似の財産の売買実例価額を基とし、これに精通者意見価格等を参酌して評価額を求める方法を示しています。

ア 同種の財産の売買実例価額を時価とする方法……上場株式、電話加入権など  
同種の財産の売買実例価額が客観的価値を適切に反映していると認められる場合に、その売買実例価額そのものを直接用いてその財産の評価額とする方法です。課税財産と同種の財産が市場において頻繁に取引されている場合には、この方法を用いて評価することができます。上場株式がその例といえます。売買実例が比較的によく、需要と供給とが一つの市場に整理されるので、一物一価の原則が働き、その価額に十分な客観性を認めることができる場合で気配相場のある株式、取引相場のある電話加入権などもこの方法によって評価することとされています。

#### イ 類似の財産の売買実例価額を基として評価する方法

(ア) 類似の財産の売買実例価額を基づいた上で、精通者意見価格等を参酌して評価額を求める方法……路線価方式で評価する宅地など

これは、類似の財産の売買実例価額や評価すべき財産についての精通者意見価格等を求め、それも参酌して標準価額を定め、これに基づいて評価額を算出する方法です。

土地の評価方法である路線価方式を例にとると、まず、宅地を状況の類似する地域に区分し、その中の標準的な路線を選び、その路線に面する宅地の価額がおおむね同一と認められる地域に標準地となる宅地を選定して、その評価額（1m<sup>2</sup>当たりの評価額である「路線価」）を定め、次に、この路線価を基として奥行距離、形状等の差異を加味した画地調整を行って、評価対象となる宅地の評価額を算定する方法です。この場合の路線価は、近傍宅地の売買実例価額を基とし、その標準宅地についての精通者意見価格等を参酌して評価されています。

(イ) 類似の財産の売買実例価額に比準して評価する方法……倍率方式で評価する土地など

類似物の売買実例価額に比準して一定の方式によって評価額を算出する方法です。取引相場のない株式の評価方法の中の大会社の株式については、複数の上場会社からなる類似業種の平均株価に比準して評価額を求めることとされています。これは、ほぼ上場基準以上の事業規模を有する非上場会社の株式の評価に当たっては、類似業種の上場会社の平均株価の動きがもっともこれに近いので、類似業種の上場会社の平均株価に比準しようとするもので、その比準の要素としては、配当、利益、純資産の3つとされています。

(2) 調達価額による方法……一般動産など

売買実例価額による方法に極めて近い方法です。調達価額とは、課税時期において評価しようとする財産を、その財産の現況により取得する場合の価額をいい、その財産と同じ中古状態において新たに同様のものを取得する場合のその調達価額のことで、一般動産、庭園設備などは、この調達価額によることを原則とされています。ただし、一般動産については、評価する財産と全く同じ状態の財産の調達価額が求めにくい場合もあるので、次に述べるように、再建築価額等を基としてその価額を求める方法を併用して評価することとされています。

(3) 再建築価額等を基とする方法……構築物など

中古状態などで評価すべき財産の状態での売買実例価額や調達価額の把握が困難なときに、再建築価額等を基として、それから年々の減価又は償却費の額を控除して評価する方法です。

構築物については再建築価額、一般動産は新品小売価額、大型船舶・漁船は新造船価額をそれぞれ基とし、経年減価（非事業用）又は償却費の額（事業用）を差し引いて評価することとされています。

(4) 販売価額を基とする方法……商品、製品、生産品など

商品、製品、生産品などについて採用されている評価方法です。これらの商品等を、仮に課税時期に販売するとした場合の価額から、その価額のうちに含まれる適正利潤の額、課税時期後販売の時までに負担すると認められる経費（予定経費）及び納付すべき消費税の額を差し引いて評価する方法です。

(5) 仕入価額を基とする方法……原材料、半製品、仕掛品など

原材料、半製品、仕掛品などについて行われている評価方法です。原材料については、その所有する原材料を課税時期に購入するとした場合の仕入価額に、引取運賃そ

の他の経費を加算して評価し半製品等については、その原材料を課税時期に購入するとした場合の仕入価額に引取、加工のための運賃、加工費その他の経費を加算した金額によって評価することとされています。

(6) 投下資本を基とする方法……建築中の家屋など

幼齡果樹や樹齡1年以下の立木の評価を標準価額方式で行う際、その標準価額を計算する場合に用いられている方法です。造成中の宅地の評価や建築中の家屋の評価もこれによることとされています。費用現価の方法とも呼ばれています。

(7) 複利現価による方法……特許権、商標権など

特許権、商標権のように何年間か、その権利による補償金の収入が続き、いずれは消滅してしまう権利の評価に用いられている方法です。毎年の利益が一定であれば、次の複利年金現価の方法を採用することができますが、特許権のような権利の場合は、毎年の収入、利益の額が必ずしも一定しないことから、可能な限りこれを年ごとに推定し、それぞれにつき、基準年利率（評基通4-4）による複利現価の額（第n年目の複利現価＝第n年目の補償金年額×n年後の基準年利率による複利現価率）を算出し、それを合計したものがその権利の評価額とされます（評基通140・141）。実用新案権、意匠権及びそれらの実施権、商標権及びその使用権も同様の評価方法が採られています（評基通146・147）。

(8) 複利年金現価による方法……営業権など

一定期間の年平均利益が推定できる場合に、これを複利年金現価でその元本ないし権利の価額を算定する方法です。

(9) 収益（配当）還元による方法……少数株主が取得した取引相場のない株式など  
年々、元本から利益が生じている場合に、その利益を一定率で還元して元本の価額を評価する方法です。同族株主のいる会社の同族株主以外の少数株主などの取得した株式についてこの方法が採用されています。

(10) その他の方法

以上の評価方法のほか、預貯金、貸付金、受取手形などは、原則として、発行価額、預入高、元本価額、券面額などの表示金額に、所定の利息、利子を考慮して評価することとされています。また、それ以外に特殊な場合には、その財産の特殊性に応じ、時価を算定する評価方法が設けられています。

## 2 評価の通則

財産評価は、それぞれの財産の現況に応じて評価するのですが、その評価に当たっ

ては、財産についてその価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮することとされています。時価主義が評価の原則とされていることからみて、極く当然のことです。ただし所有者等の主観的な要因とか、所有者等の意思、行為等によって変更することのできるような事情などは考慮されません。これも極めて必然なことといえます。

財産評価基本通達では、1から6において、同通達における評価の共通原則を示しています。

まず、相続税法22条に規定する時価について、財産評価基本通達1（評価の原則）「(2) 時価の意義」に「財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条（定義）第4号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。」と規定しています。

(1) 評価の原則（評基通1）

財産の評価は、財産評価基本通達に定める評価単位ごとに評価することとし、個別評価の原則が採られています。

また、財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮することとされています。

(2) 共有財産（評基通2）

共有財産の持分の価額は、その財産の価額をその共有者の持分に応じてあん分した価額によって評価することとされています。

(3) 区分所有財産（評基通3）

区分所有に係る財産の各部分の価額は、財産評価基本通達の定めによって評価したその財産の価額を基とし、各部分の使用収益等の状況を勘案して計算した各部分に対応する価額によって評価することとされています。

(4) 元物と果実（評基通4）

天然果実の価額は、元物の価額に含めて評価し、法定果実の価額は、元物とは別に評価することとされています。これと異なる取引の慣行がある場合又は財産評価基本通達に特別の定めのある場合においては、その慣行又はその定めによって評価することとされています。

(5) 不動産のうちたな卸資産に該当するものの評価（評基通4-2）

土地、家屋その他の不動産のうちたな卸資産に該当するものの価額は、財産評価基本通達6章（動産）2節（たな卸商品等）の定めに基づいて評価することとされています。

(6) 邦貨換算（評基通4-3）

外貨建てによる財産及び国外にある財産の邦貨換算は、原則として、納税義務者の取引金融機関（外貨預金等、取引金融機関が特定されている場合は、その取引金融機関）が公表する課税時期における最終の為替相場（邦貨換算を行う場合の外国為替の売買相場のうち、いわゆる対顧客直物電信買相場又はこれに準ずる相場をいいます。また、課税時期に当該相場がない場合には、課税時期前の当該相場のうち、課税時期に最も近い日の当該相場とされています。）によることとされています。

なお、先物外国為替契約（課税時期において選択権を行使していない選択権付為替予約を除きます。）を締結していることによりその財産についての為替相場が確定している場合には、当該先物外国為替契約により確定している為替相場によることとされています。

（注） 外貨建てによる債務を邦貨換算する場合には、「対顧客直物電信買相場」を「対顧客直物電信売相場」と読み替えて適用することに留意が必要です。

(7) 基準年利率（評基通4-4）

財産評価基本通達に定める財産の評価において適用する年利率は、別に定めるものを除き、年数又は期間に応じ、日本証券業協会において売買参考統計値が公表される利付国債に係る複利利回りを基に計算した年利率（基準年利率）によることとし、その基準年利率は、短期（3年未満）、中期（3年以上7年未満）及び長期（7年以上）に区分し、各月ごとに別に定めることとされています。

(8) 評価方法の定めのない財産の評価（評基通5）

財産評価基本通達に評価方法の定めのない財産の価額は、財産評価基本通達に定める評価方法に基づいて評価することとされています。

(9) 国外財産の評価（評基通5-2）

国外にある財産の価額についても、財産評価基本通達に定める評価方法により評価することとされています。

なお、財産評価基本通達の定めによって評価することができない財産については、財産評価基本通達に定める評価方法に基づいて、又は売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価するものとされています。

## 第1章 第2節 財産評価に関する法令・通達

(注) 財産評価基本通達の定めによって評価することができない財産については、課税上弊害がない限り、その財産の取得価額を基にその財産が所在する地域若しくは国におけるその財産と同一種類の財産の一般的な価格動向に基づき時点修正して求めた価額又は課税時期後にその財産を譲渡した場合における譲渡価額を基に課税時期現在の価額として算出した価額により評価できるとされています。

(10) 財産評価基本通達の定めにより難しい場合の評価（評基通6）

財産評価基本通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価することとされています。

### 〔参考通達〕

○平成22年分の基準年利率について（法令解釈通達）（平22・5・14課評2-14）

最終改正 平23・1・7課評2-3

平成22年中に相続、遺贈又は贈与により取得した財産を評価する場合における財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56、直審（資）17）4-4に定める「基準年利率」を下記のとおり定めたから、これによらるたい。

なお、平成22年4月分以降については、基準年利率を定めた都度通達する。

### 記

○基準年利率

（単位：％）

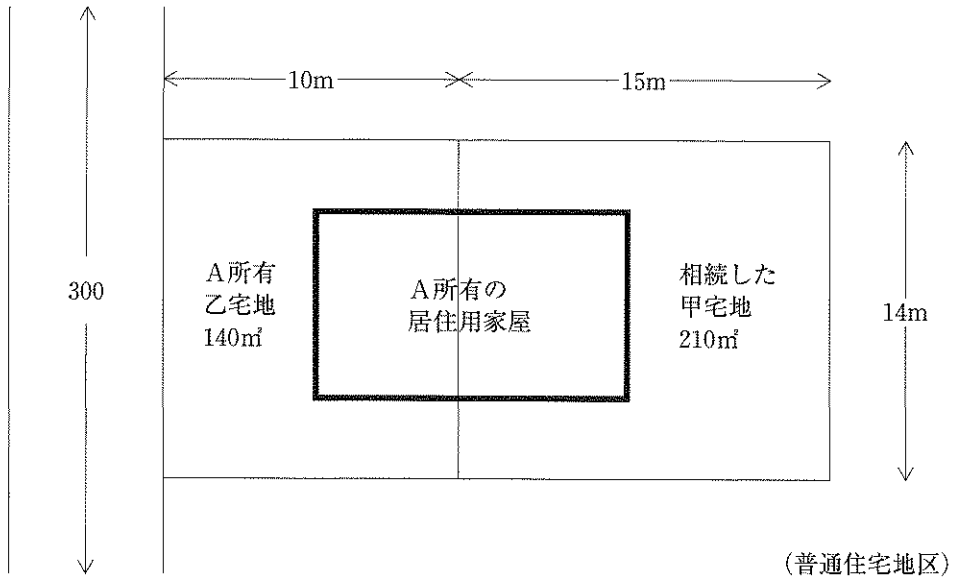
区分	年数又は期間	平成22年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
短期	1年	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	2年												
中期	3年	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	4年												
	5年												
	6年												
長期	7年以上	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.0	1.0	1.0	1.5

(注) 課税時期の属する月の年数又は期間に応ずる基準年利率を用いることに留意する。

## ○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、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のでしょうか。



### 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いた価額が甲宅地の評価額となります。無道路地としての評価はしません。

## 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 <sup>2</sup>
前面宅地を含 わせた奥行距 離	25m	路線価	300,000円
参考条文・ 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、当該無道路地の状況に応じ、相当と認められる金額を控除した価額によって評価することとされています。これは、無道路地と実際に利用している道路との間に他の土地があるため、通常、当該無道路地の利用価値が低下しているものによるものです。

しかし、本ケースの甲宅地の利用の現況を見ても、相続開始時点（相続財産を評価すべき時点）においては、甲宅地と乙宅地の所有者がいずれもAであり、しかも、相続開始以前から一体として利用されていました。また、乙宅地を通じて前面道路に接続することになります。このような現況から見て、甲宅地が道路に直接接していないことによる利用価値の低下があるとは認められませんので、無道路地として評



価すべきものではないということになります。

無道路地補正を行わない計算は次のとおりです。

$$300,000\text{円 (正面路線価)} \times 0.99 \text{ (奥行25mの奥行価格補正率)} \times 350\text{m}^2 \text{ (地積)} \\ = 103,950,000\text{円}$$

## 2 乙宅地の評価額の計算

乙宅地の評価額の計算は次のように計算できます。

$$300,000\text{円 (正面路線価)} \times 1.00 \text{ (奥行10mの奥行価格補正率)} \times 140\text{m}^2 \text{ (地積)} \\ = 42,000,000\text{円}$$

## 3 甲宅地の評価額の計算

前記1の価額から、前記2の価額を差し引き甲宅地の評価額を求めます。

$$103,950,000\text{円} - 42,000,000\text{円} = 61,950,000\text{円}$$

### 参考判例・裁決例

○相続によって取得した本件土地と県道との間には請求人所有の土地が存し、本件土地に直接沿接する道路は存しないが、本件土地と県道との間にある請求人所有の土地とは相続開始以前から請求人が一体として利用しており、本件土地が道路に直接接していないことによる利用価値の低下があるとは認められないから、本件土地は無道路地として評価額を減額すべきものには当たらない。(昭61・9・24裁決 裁決事例集32・263)

第2章 第2節 宅地

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）

		局(市)		番	
		年分	ページ		
(往居表示)	( )	所有者	住所 (所在地)	使用者	住所 (所在地)
所在地番		氏名 (法人名)		氏名 (法人名)	
地目	地積	路線価			地形図及び 参考事項
宅 地 田 畑 山林	210	正面 300,000	側方	側方 裏面	
間口距離	14	利用区分	用途地積	貸家建付地積	借地権地積
奥行距離	25	貸家建付地積	借家所有の権利	借家所有の権利	借家所有の権利
		地区区分	ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区	
自 用 地 の 評 価 額	1 一路線に面する宅地-甲宅地+乙宅地 (正面路線価) (奥行価格補正率)	300,000 円 × 0.99 × 350㎡(地積)			←1㎡当たりの価額) 円
	2 三路線に面する宅地-乙宅地 (側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)	300,000 円 × 1.00 × 140㎡(地積)			←1㎡当たりの価額) 円
	3 三路線に面する宅地 (B) (側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)	円 + ( 円 × × 0 )			←1㎡当たりの価額) 円
	4 四路線に面する宅地 (C) (側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)	円 + ( 円 × × 0 )			(1㎡当たりの価額) 円
	5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率)	円 × ( × )			(1㎡当たりの価額) 円
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※	円 × 0			(1㎡当たりの価額) 円
	※不整形地補正率の計算 (想定不整形地の間口距離) × (想定不整形地の奥行距離) ÷ (想定不整形地の地積) = (想定不整形地の地積) × (不整形地補正率) = (不整形地補正率) × (間口狭小補正率) = 0.06				
	6 無道路地 (F)	円 × ( 1 - 0 ) (※)			(1㎡当たりの価額) 円
	7 かけ地等を有する宅地 (AからGまでのうち該当するもの) (南、東、西、北) (かけ地補正率)	円 × 0			(1㎡当たりの価額) 円
	8 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからHまでのうち該当するもの) (控除割合(小数点以下3位未満四捨五入))	円 × ( 1 - 0 )			(1㎡当たりの価額) 円
9 私道 (AからIまでのうち該当するもの)	円 × 0.3			(1㎡当たりの価額) 円	
自用地の評価額	自用地上1平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうち該当するもの)	地積	総額 (自用地上1㎡当たりの価額) × (地積)		
	( ) 円	1 / 1 210 ㎡	61,950,000 円		

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。  
 2 5-2の「不整形地」の「AからHまでのうち該当するもの」欄の金額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。  
 3 広大地を評価する場合には、(第2表)の「広大地の評価額」欄で計算してください。(資4-25-1-A4統一)

(平成十六年分以降適用)

## ○配当還元方式による評価

### Case

被相続人Aの相続財産には、非上場である甲社の株式があります。

甲社は同族株主がいる会社ですが、Aとは同族関係はなく、その議決権割合は総議決権割合のうちの4%にすぎません。

このような甲社の株式はどのように評価するのでしょうか。

### 回答

特例的評価方式である配当還元方式により評価することとなります。

### 算定手順

評価方法の検討

解説1



評価額の決定

解説2

### 基本データ

甲社の年平均配当金額	直前期	3,000,000円
	直前々期	4,500,000円
甲社の直前期末の資本金		30,000,000円
甲社の1株当たりの資本金等の額		500円
参考条文・通達		評基通188・188-2

## 解説

### 1 特例的評価方式

少数株式しか保有していないいわゆる「零細株主」に代表される「同族株主以外の株主等が取得した株式」については、株主の持分割合が低下すると会社に対する支配権が希薄になり、会社経営等について同族株主以外の株主の意向はほとんど反映されず、会社の経営内容、業績等の状況が同族株主以外の株主の有する株式の価額に反映されないことからして、配当を受けることが株式の保有により把握する権利の主たる要素となるということが出来ます。

したがって、これらの株主が株式を保有する実益は、通常の場合、配当金の取得にあることに着目して、そのような株式の時価を評価するための例外的な評価方法を設定することは合理的であると考えられ、株式の価格を配当還元方式によって評価することは相当であるとされています。

### 2 評価額の決定

したがって、本ケースの甲社株式の配当還元価額は次のように計算できます。

- ① 年平均配当金額  
 $(3,000,000円 + 4,500,000円) \div 2 = 3,750,000円$
- ② 1株(50円)当たりの年配当金額  
 $3,750,000円 \div (30,000,000円 \div 50) = 6.25円$
- ③ 配当還元価額  
 $(6.25円 \div 10\%) \times (500円 \div 50円) = 625円$

#### 参考判例・裁決例

○財産評価基本通達が、同族株主以外の株主の有する取引相場のない株式の評価に際して配当還元方式を採用しているのは、少数株主が株式を保有する経済的実益が、主として配当金の取得にあることを基礎としたものであると解される。(東京地判平11・9・29税資244・981)