

掲載内容

概説

第1章 土地

1 宅地・借地権等

- 宅地と畑 ○ゴルフ練習場
- 自宅と貸アパートが隣接している土地
- 不合理分割された土地
- 市街地にある土地
- 市街地郊外の路線価が定められていない地域の土地
- 登記情報(登記簿)上の面積と実測図の面積が異なる土地
- 奥行きが様でない土地 ○角地
- 間口の狭い土地
- 不整形地 ○無道路地
- 余剰容積率の移転のある宅地
- 異なる容積率の地域にまたがる宅地
- かけ地を含む宅地
- 道路との間に高低差のある土地
- 土地区画整理事業施行中の土地
- 土地区画整理事業に伴って生じた清算金
- 造成中の土地 ○私道
- 路線価が付されていない道路に接している土地
- 大規模工場用地
- 地積が著しく大きい土地ー広大地ー
- 売買契約中の土地 ○国外にある不動産
- 文化財建造物の家屋の敷地 ○貸宅地
- 相当の地代に係る土地
- 無償返還届出書を提出している宅地
- 使用貸借に係る土地
- 一般定期借地権の設定地
- 区分地上権に準ずる地役権が設定されている土地
- 貸家建付地
- 小規模宅地等に該当する宅地(総論)
- 特定事業用宅地等に該当する宅地
- 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地
- 特定居住用宅地等に該当する宅地
- 特定居住用宅地等に該当する宅地(二世帯住宅)
- 特定居住用宅地等に該当する宅地(老人ホームに入所している場合)
- 貸付事業用宅地等に該当する宅地
- 郵便局舎用宅地等に該当する宅地

(借地権等)

- 借地権 ○定期借地権等 ○区分地上権
- 転借権
- 借家人の有する宅地等に対する権利

2 田・畑

- 農地ー純農地・中間農地ー
- 農地ー市街地農地・市街地周辺農地ー
- 地積が著しく大きい市街地農地
- 生産緑地
- 農用地区域内等に存する農業施設用地
- 相続税の納税猶予の対象となる農地
- 耕作権及び耕作権が存する土地

3 山林・その他

- 山林 ○宅地化が困難な市街地山林
- 市街化調整区域内にある高圧線下土地の山林
- 保安林等
- 特別緑地保全地区区内で管理協定が締結されている山林
- 山林の納税猶予
- 都市公園用地として貸し付けられている土地
- 占用権、占用権の目的となっている土地
- 土壌汚染がある土地
- 埋蔵文化財包蔵地
- 市街地原野、純原野、中間原野、牧場、池沼
- 雑種地である土地

第2章 家屋、構築物、附属設備

1 家屋

- 家屋 ○貸付用の家屋
- 建築中の家屋
- 増改築等の後に固定資産税評価額の変更がされていない家屋
- 新築のため相続開始時に固定資産税評価額が付されていない家屋
- 文化財建造物である家屋

2 構築物、附属設備

- 構築物 ○附属設備等
- 年の途中で耐用年数省令の改正があった資産

第3章 事業用財産

1 一般動産

- 一般動産ー機械・器具・じゅう器・備品等ー

2 たな卸商品

- たな卸商品等ー商品ー
- たな卸商品等ー製品・生産品ー
- たな卸商品等ー原材料ー
- たな卸商品等ー半製品・仕掛品ー

3 売掛債権

- 売掛金 ○受取手形

4 その他

- 果樹等 ○天然果実 ○牛馬等
- 船舶 ○漁業権等 ○公益事業用財産
- 立竹木 ○森林の立木

第4章 有価証券

1 特定同族会社等の株式・出資

- 株式・出資 ○上場株式
- 信用取引による株式
- 気配相場のある株式
- 取引相場のない株式
- 取引相場のない株式ー大会社の株式ー
- 取引相場のない株式ー中会社の株式ー
- 取引相場のない株式ー小会社の株式ー
- 取引相場のない株式ー少数株主が取得した株式ー
- 取引相場のない株式ー種類株式ー
- 取引相場のない株式ー特定の評価会社の株式ー
- 取引相場のない株式ー比率要素数1の会社の株式ー
- 取引相場のない株式ー株式保有特定会社の株式ー
- 取引相場のない株式ー土地保有特定会社及び開業後3年未満の会社等の株式ー
- 取引相場のない株式ー開業前又は休業中の会社の株式ー
- 取引相場のない株式ー清算中の会社ー
- 株式に関する権利
- 相続税の納税の猶予対象となる株式
- 外国法人の取引相場のない株式
- 医療法人の出資
- 農業協同組合等の出資
- 企業組合等の出資

2 公債・社債

- 公社債 ○利付公社債
- 割引発行の公社債
- 転換社債型新株予約権付社債

3 投資・貸付信託受益証券

- 証券投資信託受益証券
- 不動産投資信託証券 ○貸付信託受益証券
- 抵当証券

第5章 現金・預貯金等

1 現金

- 現金
- 生前贈与した金銭
- 教育費用として提供した金銭
- 婚姻費用として提供した金銭
- 生計の資本として提供した金銭
- 代償財産として提供を受けた金銭

2 預貯金

- 預貯金 ○預貯金の既経過利子
- 外貨預金

第6章 家庭用財産

- 家庭用動産
- 分割ローン支払終了前・終了後の自動車
- 貴金属・宝石 ○書画等とう品

第7章 生命保険金・損害保険金、退職金等

1 生命保険金・損害保険金

- 生命保険契約により支払われる保険金
- 生命保険契約に関する権利
- 外国保険会社と国外において締結した保険契約により支払われる保険金
- 個人年金保険契約により支払われる保険金
- 生命保険金の非課税額の計算
- 建物更生共済
- 積立火災保険契約に関する権利

- 高度障害保険金や入院給付金等
- 自動車保険により支払われる保険金
- 団体信用保険付き住宅ローン契約により支払われる住宅ローン債務

2 退職金・功労金等

- 死亡を理由として支払われる退職金
- 支給されていない退職金
- 退職金以外の名目で支払われる弔慰金等

第8章 会員権、知的財産権、貸付金債権等

- 預託金会員制のゴルフ会員権
- リゾート会員権
- 著作権 ○意匠権 ○実用新案権
- 商標権 ○特許権 ○営業権
- 寄附した財産 ○使用貸借に係る権利
- 電話加入権 ○生前贈与財産
- 貸付金債権 ○譲渡担保 ○借家権
- 未取不動産賃料 ○代償財産
- 相続開始後に支給を受けた未収給与
- 相続後に発生した不動産賃料
- 信託受益権
- 定期金に関する権利(給付事由が発生している場合)
- 定期金に関する権利(給付事由が未発生の場合)

第9章 請求権、地位、祭祀

1 各種請求権

- 未支給の国民年金の受給権
- 税金の還付請求権 ○財産分与請求権
- 損害賠償請求権 ○遺留分減殺請求権
- 訴訟中の課税事件に係る還付請求権等
- 所有権の帰属などに争いのある財産
- 合名会社退社に基づく持分払戻請求権等

2 被相続人の地位(身分上の財産権)

- 匿名組合員の地位
- 投資事業有限責任組合員の地位
- 売買契約上の地位
- 被相続人の一身専属権等
- 高額医療費の還付請求権
- 有料老人ホームの入居一時金

3 祭祀に関する財産

- 祭祀財産 ○香典・弔慰金

第10章 債務等

1 債務

- 借入金債務 ○保証債務 ○連帯債務
- 損害賠償債務 ○罰課金の債務
- 租税債務 ○相続税の連帯納付の責任
- 相続財産に関する費用
- 賃貸物件の敷金・預り保証金・建設協力金
- 前受家賃
- 消滅時効期間が経過している債務

2 未払金

- 未払金

3 葬式費用等

- 葬式に要した費用

第11章 その他

- 財産の名義変更があった場合
- 離婚による財産分与があった場合
- 無利子の金銭貸付等があった場合
- 信託による利益を受けた場合
- 受益者連続型信託による利益を受けた場合
- 受益者が存しない信託による利益を受けた場合
- 同族会社の募集株式引受権を有利に取得した場合
- 財産の無償提供により同族会社株式の価額が増加した場合
- その他の利益の享受(低額譲受及び債務免除等)
- 相続開始前3年以内に被相続人から贈与を受けた財産
- 相続時精算課税適用財産
- 相続税の申告書提出前にその相続人が死亡した場合

索引

- 判例年次索引
- 裁判例年次索引

●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。

相続財産 調査・算定等の実務

編集 相続財産調査実務研究会

【代表】菅原 恒夫 (税理士)
鬼塚 太美 (税理士)

相続時に承継する
あらゆる財産の取扱いがわかる！

◆土地、家屋、有価証券、現金・預貯金、各種権利や債務など、被相続人から承継するあらゆる財産を網羅的に取り上げ、調査・算定に関する事項を解説した手引書です。

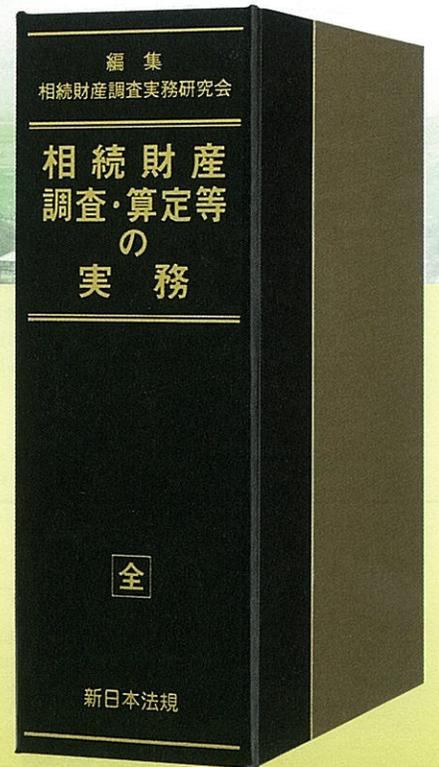
◆財産ごとに、民法上の相続財産であるか、相続税法上の課税財産であるかを明示するとともに、その調査・確認の方法とチェックすべき資料、算定・評価の手順、税法上の特例があるかどうかを解説しています。

◆適宜、【算定例】として、具体的なケースに基づいた図表や計算式を用いて財産の算定方法を示しています。

0120-089-339 受付時間/8:30~17:00 (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1,236頁
定価11,000円(本体10,000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)



《編集代表》

菅原 恒夫 (税理士)
鬼塚 太美 (税理士)

《執筆者》(五十音順)

石川 克彦 (税理士)
鬼塚 太美 (税理士)
菅原 恒夫 (税理士)
豊岡 清行 (税理士)
松岡 章夫 (税理士)
松元 弘文 (税理士)
松本 好正 (税理士・不動産鑑定士)
山岡 美樹 (税理士)
渡邊 正則 (税理士)

○角 地

財産 課税

角地は、正面及び側方で道路に接している土地のことをいいます(評基通16)。角地は2つの道路に接しているため、1つの道路だけに接している土地と比べて道路と接する部分が長いことから、開放性や利便性が高く、周辺の土地に比べて取引価額が高くなるのが一般的です。

また、角地とみなされると、所在する地域の用途地域や建築する建物の構造にもよりますが、建ぺい率の緩和を受けられます。

したがって、角地は利用的にも價格的にも有利といわれています。

＜角地のメリット＞

- ① 開放性や利便性が高く、一方路に接している土地に比べ資産価値が高い。
- ② 建ぺい率の緩和を受けられる。
- ③ 日当たりや風通しがよい。
- ④ 東南の角地は、家相上よいとされる。

また、角地と類似している形状に準角地がありますが、これは、下図のように1つの道路が折れ曲がって(L字型のような形で)その内側に接している土地をいいます。

「角地」の方が「準角地」よりも利便性がよく取引価額も高いといわれていますが、財産評価基本通達でも、「角地」と「準角地」とでは加算率に差をつけていますので、注意が必要です。

※左のように1つの道路が折れ曲がってその内側に土地が接している場合を

- (2) 側方路線(正面路線以外の路線をいう。)の路線価を正面路線の路線価とみなし、その路線価に基づき計算した価額に付表2「側方路線影響加算率表」に定める加算率を乗じて計算した価額

調査・確認

角地は、正面と側方の道路に接しているため、一方の道路に接している土地より土地の価値が高いということは前述したとおりですが、では、具体的に角地とはどのような形状をした土地をいうのかが重要になります。

一般的な意味の角地を考えた場合、2つの道路の接する内角は約90度と考えられますが、例えば、2つの道路に接する内角が120度、150度であった場合に、果たして角地として扱うことができるのかという問題があります。

この点について財産評価基本通達では、角地の定義について特に定めているわけではありませんが、社会通念上の解釈で判断するしかありませんが、全国の各市町村のホームページを見てみますと、内角が120度未満であれば建ぺい率の10%加算を認めているようです。

すなわち、角地としての効用を得られるか否か、建築基準法の建ぺい率の緩和を受けられるか否か等で判断するのも1つの方法であると思われる。

チェックする資料

収集資料等	調査・収集方法	確認事項
<input type="checkbox"/> 公図又は地積測量図	管轄の法務局	傾斜角度の測定
<input type="checkbox"/> 実地測定	自らメジャーで測定	内角の測定

財産・課税の判断

相続財産・課税財産に該当します。

算定・評価

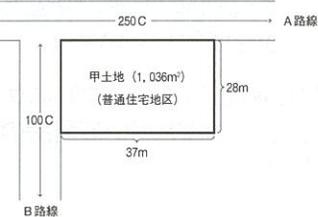
正面と側方に路線がある宅地(角地)の価額は、一方のみが路線に面しているより価値が高いと考えられていますので、次のとおり、①正面路線の路線価に奥行価格補正率を乗じて算定した価額と、②側方路線の路線価に基づき計算した側方路線影響加算率との合計額に、その宅地の地積を乗じて計算した価額によって評価します。

- ① 正面路線の路線価に奥行価格補正率を乗じて算定した価額
正面路線とは、原則として、路線価に奥行価格補正率(「奥行価格補正率表」に定める補正率)を乗じて計算した価額の高い方の路線をいいます。
- ② 側方路線影響加算率
側方路線の路線価に正面路線と同様の方法で奥行価格補正を行い、さらに側方路線影響加算率(「側方路線影響加算率表」に定める加算率)を乗じて計算した価額の場合、「角地」と「準角地」とでは側方路線影響加算率が異なりますので、注意が必要です(評基通16・付表1・2)。

＜側方路線影響加算率表＞

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

【算定例】
次のような甲土地は、どのように評価しますか。



【回答・解説】
甲土地の評価額は、次のように計算して求めます。

- 1 奥行価格補正後の価格及び正面路線の判定
 - ① A路線の奥行価格補正後の価額
250,000円×0.98=245,000円
 - ② B路線の奥行価格補正後の価額
100,000円×0.94=94,000円
- ③ 正面路線の判定
正面路線とは、原則として奥行価格補正後の価額の高い方の路線をいいますので、A路線が正面路線となります。
- 2 B路線の路線影響加算率
100,000円×0.94×0.03=2,820円
- 3 甲土地の相続税評価額
(250,000円×0.98+100,000円×0.94×0.03)×1,036㎡=256,741,520円

○占用権、占用権の目的となっている土地

財産 課税

占用権の例としては、河川敷内においてゴルフ場、自動車練習所等の設置を目的とする河川占用許可、あるいは地下街、地下駐車場等の設置を目的とする道路占用許可、又は都市公園内で建物等の設置を目的とする都市公園占用許可(都市公園法6)があります。代表的なものには、河川敷のゴルフ場や地下街があります。

調査・確認

占用権は、①河川法24条の規定による河川区域内の土地の占用の許可に基づく権利、②道路法32条1項の規定による道路の占用の許可又は都市公園法6条1項の規定による都市公園の占用の許可に基づく経済的利益を生ずる権利を指しますので、評価対象がどの法律で規定されているものかを占用許可書等で確認する必要があります。

チェックする資料

収集資料等	調査・収集方法	確認事項
<input type="checkbox"/> 占用許可書(各地方公共団体等からの)	相続人	占用権の種類、占用権の残存期間

財産・課税の判断

相続財産・課税財産となります。

算定・評価

占用権は、土地の上に存する権利の一種であることから、その価額は借地権等と同様、占用権の目的となっている土地の価額に占用権の割合を乗じて評価すること理的であると考えられます。

占用権について財産評価基本通達では、次のように規定されています。

1 占用権の評価

占用権の価額は、財産評価基本通達87-6の定めにより評価したその占となっている土地の価額に、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げることで計算した金額によって評価します(評基通87-5)。

- ① 取引事例のある占用権
売買実例価額、精通者意見価格等を基として占用権の目的となっている土地の価額に対する割合として国税局長が定める割合
(注) 財産評価基準書で確認できます(国税庁ホームページでも閲覧可能)
- ② ①以外の占用権で、地下街又は家屋の所有を目的とする占用権
その占用権が借地権であるとした場合に適用される借地権割合の3分の1の割合
(注) ③の「占用権の残存期間」は、占用の許可に係る占用の期間が、占有の事実上所有する工作物、過去における占用の許可の状況、河川等の工事予定等に基づき実質的に更新されることが明らかであると認められる場合には、その更新に係る占用権の残存期間に実質的な更新によって延長されると認められる期間をもってその占用権の残存期間とされます。

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1 460-8455
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区千代田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
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 東京都新宿区千代田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 〒760-8538 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) 623-1⑥

★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)

○寄附した財産

財産 非課税

遺言書に基づき遺産を国、地方公共団体、公益社団法人、公益財団法人又はその公益を目的とする事業を行う法人に遺贈した場合は、その遺贈した財産は相続税の課税財産とはなりません。

また、被相続人の生前の意向により、相続人が遺産の一部を被相続人の出身校などに寄附するケースがまま見受けられます。この場合、その寄附財産は、一旦、相続税の課税財産として申告をする必要がありますが、相続又は遺贈により取得した財産を相続税の申告期限までに地方公共団体、公益社団法人、公益財団法人又は特定の公益を目的とする事業を行う法人に贈与(寄附)した場合、一定の要件を満たすと相続税が非課税となります(税特指70)。

チェックする資料

収集資料等	調査・収集方法	確認事項
<input type="checkbox"/> 遺言書	被相続人の自宅	財産の内訳
<input type="checkbox"/> 贈与契約書	被相続人の自宅	贈与(寄附)財産の内訳
<input type="checkbox"/> 寄附申込書	被相続人の自宅	寄附財産の内訳
<input type="checkbox"/> 国・地方公共団体・特定の公益法人が寄附を受けた旨、寄附年月日、財産の明細、寄附を受けた財産の使用目的を記載した書類	国・地方公共団体・特定の公益法人	租税特別措置法70条の適用の可否
<input type="checkbox"/> 所轄主務官庁の証明書	特定の公益法人	租税特別措置法70条の適用の可否

財産・課税の判断

- 1 相続財産該当性の判断
寄附した財産は、相続財産に該当します。
- 2 課税財産該当性の判断
遺贈により法人等に寄附した財産は、原則として課税財産に該当しません。相続により取得した財産を寄附した場合には、原則として課税財産に該当しますが、租税特別措置法70条の要件に該当する場合は、非課税財産となります。

税法上の特例

- 1 国等に相続財産を贈与した場合等の相続税の非課税の特例