

第3編

財産評価

目 次

3-7 相続・事業承継設計

第3編 財産評価

第1章 財産評価の分類

1. 財産評価の重要性	
(1) 相続税・贈与税の計算	1
(2) 財産評価に関する規定と財産評価基本通達	1
2. 財産の評価上の分類	2

第2章 不動産の財産評価

1. 不動産等の評価方法と資料収集	
(1) 土地等の評価方法	3
(2) 地目と地積（土地の面積）の確認・判定	3
2. 土地等の評価	★ 4
(1) 宅地	★ 4
3. 路線価方式の評価	★ 7
(1) 路線価地域の評価の手順	7
(2) 路線価方式の評価の具体例	★ 8
4. 土地の利用形態による評価	★★★ 14
(1) 自用地	★★ 14
(2) 借地権	★★ 14
(3) 貸宅地	★ 15
(4) 貸家建付地	★★★ 15
(5) 貸家建付借地権	★ 15
(6) 定期借地権等の底地（貸宅地）の評価	16
(7) 利用制限のある土地	★★ 16
(8) 負担付贈与で取得した土地の評価	18
(9) 農地等の評価	18
5. 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例	★★★ 19
(小規模宅地等の特例)	
(1) 特例適用対象の宅地と評価割合	★★★ 19
(2) 適用対象宅地等の評価額	20
(3) 特定居住用宅地等	★ 20
(4) 特定事業用宅地等	21
(5) 貸付事業用宅地等（不動産貸付等の用に供されていた宅地等）	23
(6) 1棟の建物に居住用部分、事業用部分、貸付用部分、未利用部分等が混在する場合	23
(7) 適用区分の異なる宅地等が複数ある場合の適用	23

6. 家屋および家屋の上に存する権利の評価	-----	★	25
(1) 自家用家屋（自宅等）の評価	-----	★	25
(2) 貸家の評価	-----	★	25
(3) 構築物の評価	-----		26
7. 配偶者居住権			
(1) 配偶者居住権等の評価	-----		26
過去問題演習 - 11・12	-----		28
過去問題演習 - 13・14	-----		29

第3章 金融資産等およびその他の財産評価

I. 金融資産等の評価

1. 現金・預貯金	-----		30
2. 外貨建て金融商品	-----		30
3. 上場株式	-----	★	30
(1) 上場株式の原則的評価額	-----	★	30
(2) 負担付贈与等により取得した上場株式の評価	-----		31
(3) 気配相場のある株式（登録銘柄・店頭管理銘柄）の評価	-----		31
(4) 公開（上場）途中にある株式の評価	-----		31
4. 取引相場のない株式（非上場株式）の評価	-----		31
5. 公社債等の評価	-----		32
(1) 利付公社債（上場）の評価	-----		33
(2) 割引公社債（上場）の評価	-----		33
(3) 転換社債（上場）の評価	-----		33
(4) 貸付信託受益証券の評価	-----		34
(5) 証券投資信託受益証券の評価	-----		34
6. 信託受益権			
(1) 信託受益権の評価	-----		34

II. みなし相続財産の評価と課税価格

1. 生命保険金の課税価格	-----		35
2. 死亡退職金の課税価格	-----		35
3. 生命保険契約に関する権利の評価	-----		35
4. 定期金に関する権利の評価（個人年金に関する評価）			
(1) 給付事由が発生している定期金に関する権利の評価額	-----		35
(2) 給付事由が発生していない定期金に関する権利の評価額	-----		35

III. その他の相続財産の評価

1. ゴルフ会員権	-----		36
2. 一般動産	-----		36
3. 棚卸資産	-----		36
4. 書画骨董の評価	-----		37
5. 債務・負債	-----		37
過去問題演習 - 15	-----		37

第1章 財産評価の分類

1. 財産評価の重要性

相続税・贈与税においては、その財産の評価額が課税標準となることから、その財産をどう評価するかが税額に大きな影響を与える。したがって、財産評価が相続税や贈与税において重要な事項となる。

(1) 相続税・贈与税の計算

図表7-69

<p>相続税・贈与税の税額 … 相続あるいは贈与により取得した財産の価額から求めた課税価格をもとに計算する。</p>
<p>財産の価額 … 「財産評価基本通達」の定めにより「時価」で評価する。 相続税・贈与税でいう「時価」とは、市場価格や実勢価格ではなく、相続税法や通達の定めによる評価額である。</p>

(2) 財産評価に関する規定と財産評価基本通達

- ① 相続税法では、「特別の定めのあるもの(注)を除くほか、相続、遺贈または贈与により取得した財産の評価額は、その財産の取得の時点における時価による」と定めている。
 (注) 特別の定めのあるものとは、地上権・永小作権・配偶者居住権・定期金に関する権利・立木などの限られた財産。
- ② 時価とは、**課税時期**（相続、遺贈または贈与により財産を取得した日）において、そ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成立すると認められる価額をいう。
- ③ 相続財産の**時価**とは、原則として**財産評価基本通達の定めにより評価された額**をいう。土地・建物・株式・公社債等の評価について、通達で定められている。

合格のポイント

1. 相続財産の評価時点は、相続または遺贈により財産を取得した日（課税時期）。
2. 特別の定めがある場合を除き、財産評価基本通達に基づいて評価される。

2. 財産の評価上の分類

相続財産の価額は、財産の種類別に次のように分類して評価する。

図表7-70・評価方法の概要

財産の種類		評価の方法	大よその目安
宅 地 等	自用地	路線価方式（路線価×奥行価格補正率×地積） 倍率方式（固定資産税評価額×一定の倍率）	公示地価の 8割水準
	借地権	自用地評価額×借地権割合	自用地×0.3~0.9
	貸宅地	自用地評価額×（1－借地権割合）	自用地×0.7~0.1
	貸家建付地	自用地評価額×（1－借地権割合×借家権割合×賃貸割合）	自用地×0.73~
その他土地等		農地・山林・地上権・果樹・立竹木	規定により評価
家 屋 等	自用家屋	固定資産税評価額×1.0 新築価格の4~6割	経過年数で減少
	貸家	固定資産税評価額×（1－借家権割合×賃貸割合）	自用家屋×0.7~
預貯金		元金＋解約利息の手取額	解約手取額
上場株式		市場価格をもとに計算	売却手取額
利付公社債		（最終価格＋既経過利息の手取額）と （基準気配＋既経過利息の手取額）のいずれか低い方	売却手取額
割引社債		（最終価格×券面額／100＝評価額）と （基準気配×券面額／100）のいずれか低い方	売却手取額
貸付信託		元金＋既経過収益の手取額－売買手数料	売却手取額
証券投資信託		日刊新聞等に掲載された基準価格	売却手取額
非上場株式		自社株・会社の規模等や取得者によって異なる	
ゴルフ会員権		通常の取引価額の7割	時価の7割
宝石・貴金属		再購入金額等	時 価
書画・骨董品		売買実例価額等	時 価
家庭用財産		売買実例価額等 ・ 一式	
死亡保険金		受取死亡保険金－（500万円×法定相続人の数）	非課税額控除後
死亡退職金		受取死亡退職金－（500万円×法定相続人の数）	非課税額控除後
生命保険契約に 関する権利		解約返戻金の額	
定期金に 関する権利		解約返戻金の額または一定算式による	
債務・借入金		要返済額・負債額・葬儀費用等・確定しているもの	借入残高

合格のポイント

第2章 不動産の財産評価

1. 不動産等の評価方法と資料収集

不動産等の相続税評価額の算出にあたっては、評価に必要な資料を事前に収集する。土地等であれば、その土地の地目や地積を確認できる資料を収集する。

(1) 土地等の評価方法

土地等の評価方法には路線価方式、倍率方式、宅地比準方式などがあるが、地目によって評価方法が決められている。宅地の場合は、主に路線価方式または倍率方式で評価し、田・畑（農地）等は倍率方式や宅地比準方式で評価する。

(2) 地目と地積（土地の面積）の確認・判定

- ① 地目や地積は、固定資産税評価証明書（または納付書）、登記事項証明書、実測図、地積測量図などで確認することができる。
- ② 固定資産税評価証明書等は市区町村で、不動産登記記録（土地・建物）、公図、測量図などは法務局で閲覧や写しを取得する。
- ③ 財産評価基準書（路線価・倍率表）は、国税庁ホームページや最寄り税務署で閲覧することができる。国税庁が各年分ごとに1月1日の価額を定め、国税庁ホームページ等で各年の7月初旬に公表される。

1) 地目

地目は、課税時期現在の現況により判断する。したがって、登記記録の地目と現況が一致しない場合には現況の地目で評価をする。

2) 地積

地積は、課税時期における実際の土地の面積とされている。登記記録上の地積や固定資産税評価証明書の地積が実際の地積と異なる場合には、実際の地積を基として算定する。

合格のポイント

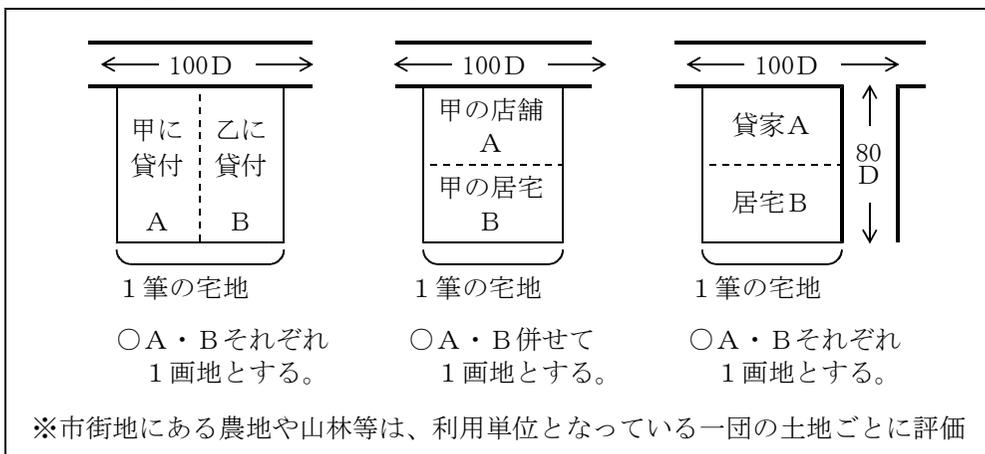
2. 土地等の評価 ★

(1) 宅地 ★

1) 宅地の評価単位

- ① 原則として、相続、贈与等による**取得者ごと**に判定する。
- ② 宅地の評価は、**1画地の利用単位ごと**に評価する。
 1画地の宅地は2筆以上の宅地からなる場合があり、また1筆の宅地が2つ以上の利用単位となっている場合もある。
 ※ 筆とは、土地の登記記録上の登記の単位。

図表7-71・宅地の評価単位（1画地）



2) 宅地の評価方法 ★

宅地の評価方法には**路線価方式**と**倍率方式**がある。国税局が地域ごとに評価方法を定めており、納税者が任意で方式を選択することはできない。

① 路線価方式（各国税局が路線価を付した地域にある宅地の評価方法） ★

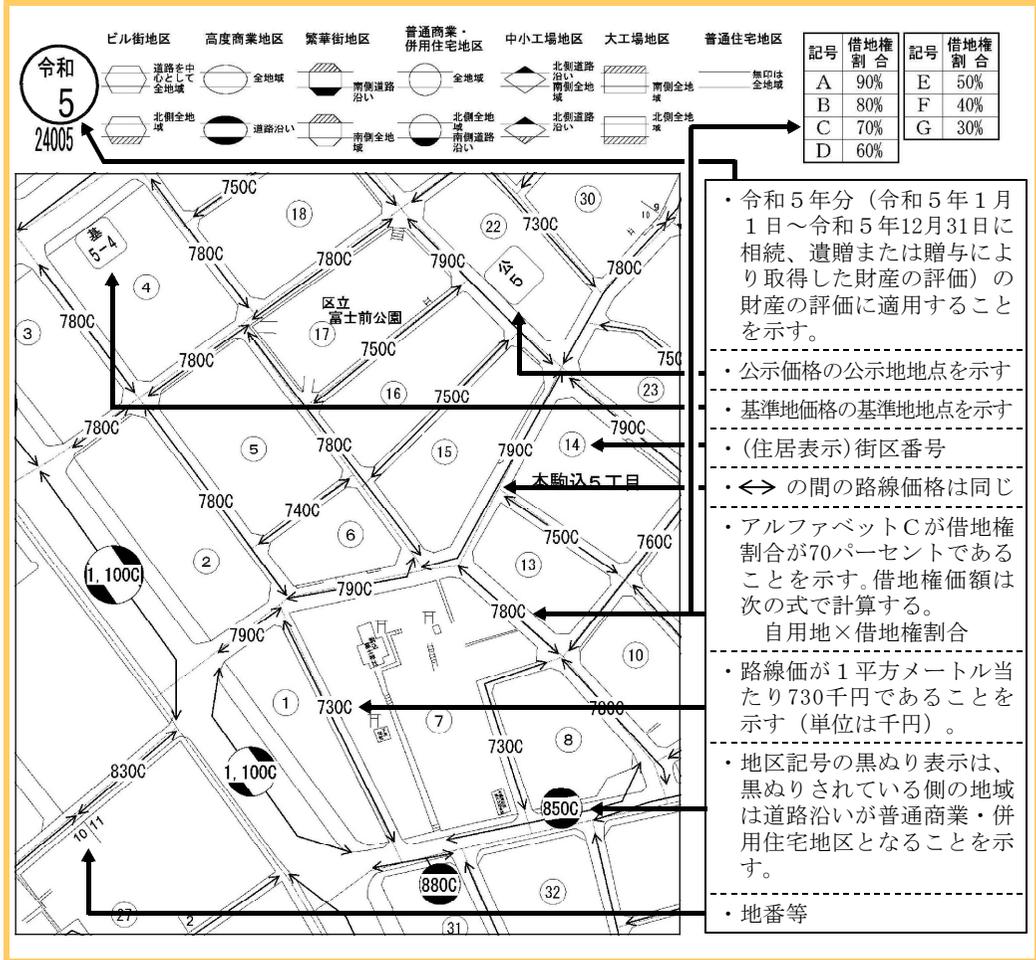
路線価方式とは、路線価が定められている地域の宅地について、その宅地の位置、形状などを斟酌して評価する方式。路線価は、その**路線に面する宅地1㎡当たりの価額**（千円単位で表示）で、その年の1月1日時点の価額を国税局長が定め、毎年7月に公表している。

$$\text{土地評価額} = \text{路線価（千円単位）} \times \text{奥行価格補正率等} \times \text{地積（㎡）}$$

合格のポイント

1. 宅地は1画地（利用単位ごとであり1筆ではない）ごと、取得者ごとに評価する。
2. 宅地の評価方式は路線価方式または倍率方式による。
3. 路線価は、毎年1月1日現在の価格をその年の7月に国税庁が発表する。
4. 路線価図は1㎡当たりの金額が千円単位で示される。その路線価に奥行価格補正率等を乗じた後の金額が1㎡当たりの単価となる。

図表7-72・路線価図の例と見方



② 倍率方式（路線価方式以外の宅地の評価方法）



倍率方式とは、その宅地の**固定資産税評価額**に、国税局長が地域ごとに定める**一定の倍率を乗じて得た価額**を、その宅地の相続税評価額とする方式。

倍率は相続税の評価基準書（倍率表）で確認できる。固定資産税評価額はすでにその宅地の位置や形状等を織り込んでいるため、路線価方式と異なり、補正率等に乗じることはない。

合格のポイント

1. 倍率方式による相続税評価額は「固定資産税評価額×評価倍率」で得た額となる。
2. 固定資産税評価額は、その宅地の位置や形状を織り込んで決められるため、倍率方式による評価では、補正率等に乗じることはない。

土地評価額 = 固定資産税評価額 × 国税局長が定める評価倍率

(例) 固定資産税評価額が5,000千円で、評価倍率が1.1倍の宅地の評価額
→ 5,000千円×1.1=5,500千円

(注) 固定資産税評価額は、土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録された基準年度の価格。地方税法等の特例措置によって固定資産税の税額計算の基礎とされる課税標準額とは異なる。市区町村役場で固定資産税評価証明書の交付を受けることで把握できる。

図表7-73・評価倍率表の見方

○年分 倍率表

市区町村名：横浜市戸塚区 戸塚税務署

音順	町(丁目) 又は大字名	適用地域名	借地権割合 %	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
し	下倉田町	市街化調整区域	50	1.1	中 157	中 221	中 280	中 280		
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
と	戸塚町	市街化調整区域	50	1.1	中 157	中 221	中 280	中 280		
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
な	鳥が丘	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
		市街化調整区域	50	1.1	中 151	中 183	中 280	中 280		
は	原宿町	市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
		市街化調整区域	50	1.1	中 151	中 217	中 280	中 280		
ひ	東俣野町	市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
		市街化調整区域	50	1.1	純 84	純 123				
1 農業振興地域内の農用地区域	中 152	中 208			中 280	中 280				
	平戸町	2 上記以外の地域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
		1 農業振興地域内の農用地区域	50	1.0	純 96	純 151				
	2 上記以外の地域	中 151			中 200	中 280	中 280			
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		

→ ○都市計画上の線引による区分。

→ ○路線価地域であることを示す。

○中間農地であることを示す。 ←

○宅地の固定資産税評価額に乗ずる倍率。 ←

○純農地であることを示す。 ←

○宅地の評価に比準して評価することを示す。 ←

○農地(田)の固定資産税評価額に乗ずる倍率。 ←

3) 使用形態による評価

路線価方式や倍率方式で算出された評価額を基にして、**使用形態(権利)**に応じた評価額の調整を行ったうえで相続税評価額が算出される。

- ① 土地や建物は自分が利用している場合と他人に貸し付けている場合とでは権利関係が異なるので、**自用地評価額**を基準に、**貸宅地**は借地権割合を、**貸家建付地**は借地権割合と借家権割合と賃貸割合を乗じた額を控除して評価する。

合格のポイント

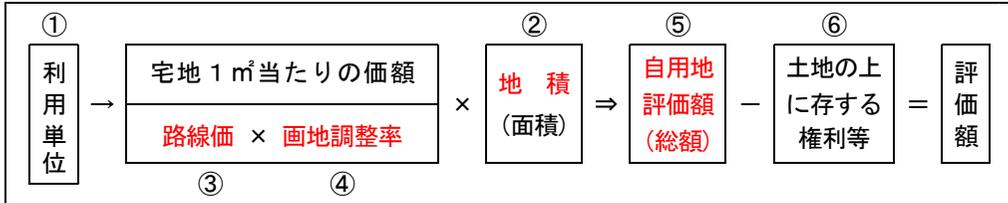
3. 路線価方式の評価



(1) 路線価地域の評価の手順

路線価を基準として、利用単位ごとにその宅地の形状等に応じた調整を行い、相続税評価額を算出する。

図表7-74



- ① 利用の単位を確定する。
 自用宅地、貸宅地、貸家建付地、借地権、定期借地権、私道等の1画地の利用単位を確定し、土地の上に存する権利を確認する。
- ② 地積を確定する（実際の面積）。
- ③ 路線価図で路線価と地区区分を調べる。地区区分は7区分があり、それぞれに画地調整率などが定められている。
- ④ 土地の状況により各種の画地調整率を選択し、路線価に乗じて計算する。
 宅地を評価する際には、その宅地の接道状況や形状などに応じて利用価値が異なるため、画地調整率を加味して計算する。画地調整率には、補正（減算）と加算の2つの項目があり、内容は次のとおり。

図表7-75

補 正（減算）	加 算
<input type="radio"/> 奥行価格補正 <input type="radio"/> がけ地補正 <input type="radio"/> 間口狭小補正 <input type="radio"/> 不整形地補正 <input type="radio"/> 奥行長大補正 <input type="radio"/> 無道路地補正	<input type="radio"/> 側方路線影響加算 <input type="radio"/> 二方路線影響加算

- ⑤ 算出した1㎡単位の金額に地積を乗じ、自用地の場合の評価額総額を計算する。
- ⑥ ⑤の評価額総額から、その土地を利用単位とした利用形態（自用宅地、貸宅地、貸家建付地など）に応じた土地の上に存する権利等を控除し、相続税評価額を計算する。

合格のポイント

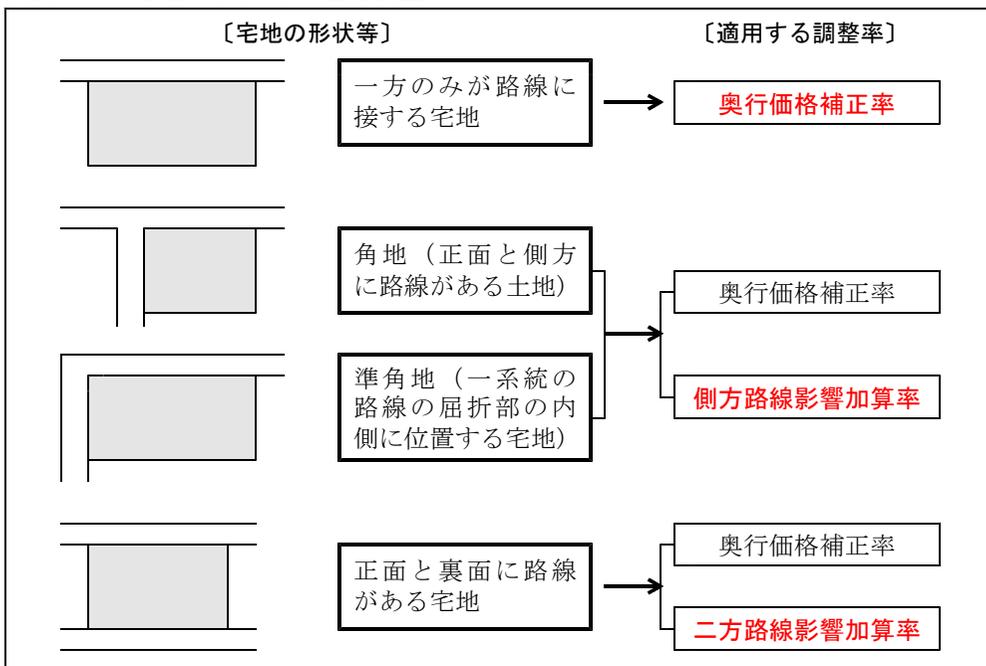
1. 路線価方式の基本：宅地の評価額＝路線価×奥行価格補正率×地積（面積）

(2) 路線価方式の評価の具体例 ★

1) 宅地の形状等とそれに適用する調整率

路線価方式によって評価する場合には、宅地の形状等に従い、画地調整率を適用して計算する。まず、正面路線価に**奥行価格補正率**を乗じて得た価格を基準とし、状況に応じて他の画地調整率を適用して補正（減算）と加算を行う。

図表7-76・宅地の形状等と適用調整率

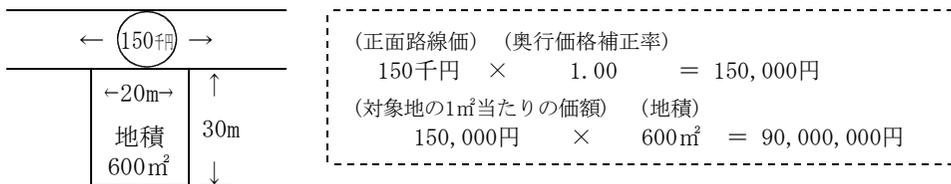


2) 路線価の計算例 ★

① 1つの道路に面した宅地の評価

$$\text{自用地評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積}$$

次図のように一方が道路に面する宅地（普通商業・併用住宅地区）の評価は次のとおり。



合格のポイント

図表7-77・画地調整率

奥行価格補正率表											
地区区分		ビル街	高度商業	繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場			
奥行距離											
4未満		0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85			
4以上	6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90			
6 "	8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93			
8 "	10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95			
10 "	12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96			
12 "	14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97			
14 "	16 "	0.92	1.00				1.00	1.00	0.98	0.98	
16 "	20 "	0.93		0.99	0.99						
20 "	24 "	0.94		1.00	1.00	1.00			0.97	1.00	
24 "	28 "	0.95							0.98		0.95
28 "	32 "	0.96						0.96	0.97		0.93
32 "	36 "	0.97						0.94	0.95		0.92
36 "	40 "	0.98		0.92	0.93	0.91		1.00	1.00		
40 "	44 "	0.99		0.90	0.91	0.90					
44 "	48 "	1.00	0.99	0.88	0.89	0.89					
48 "	52 "		0.98	0.87	0.88	0.88					
52 "	56 "		0.97	0.86	0.87	0.87					
56 "	60 "		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99				
60 "	64 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98				
64 "	68 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97				
68 "	72 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96				
72 "	76 "		0.92	0.81	0.82						
76 "	80 "	0.90	0.80	0.80	0.81	0.82	0.93				
80 "	84 "	0.88									
84 "	88 "	0.86			0.81	0.90					
88 "	92 "	0.99									
92 "	96 "	0.97	0.84	0.82	0.81	0.90					
96 "	100 "	0.95	0.82	0.80	0.80	0.90					
100 "		0.95	0.80			0.80					

地区区分	側方路線影響加算率表		二方路線影響加算率表
	角地	準角地	加算率
ビル街	0.07	0.03	0.03
高度商業、繁華街	0.10	0.05	0.07
普通商業・併用住宅	0.08	0.04	0.05
普通住宅、中小工場	0.03	0.02	0.02
大工場	0.02	0.01	

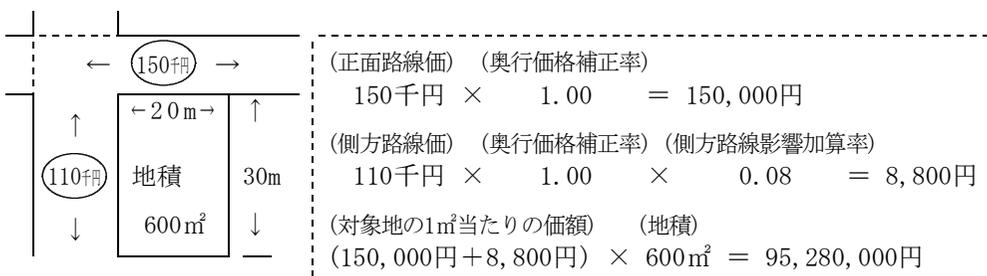
合格のポイント

② 2つの道路に面した宅地（角地）の評価

2つの道路に面することで利用価値が高くなるため、評価も加算される。2つの路線価のうち、路線価に奥行価格補正率を乗じて得た額の高い方を正面路線価といい、低い方を側方路線価という。

$$\text{評価額} = \left\{ \left[\text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \right] + \left[\text{側方路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率} \right] \right\} \times \text{地積}$$

次図のように正面と側方が道路に面する宅地（普通商業・併用住宅地区）の評価は次のとおり。

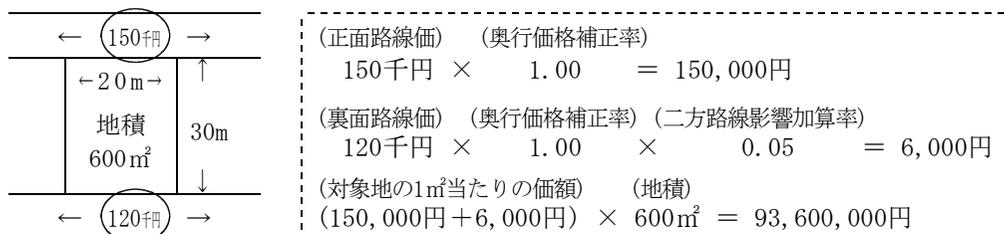


③ 2つの道路に正面と裏面が面している宅地の評価

宅地の表と裏が道路に面して利用価値が高いため、評価も加算される。正面と裏面は路線価に奥行価格補正率を乗じて得た額の高い方が正面路線価となる。

$$\text{評価額} = \left\{ \left[\text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \right] + \left[\text{裏面の路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方路線影響加算率} \right] \right\} \times \text{地積}$$

次図のように正面と裏面が道路に面する宅地（普通商業・併用住宅地区）の評価は次のとおり。



この他、三方、四方の道路に面する宅地（普通商業・併用住宅地区）の評価は同様の方法により評価する。

合格のポイント

- 2つ以上の道路に面している宅地の場合、それぞれの路線価に奥行価格補正率を乗じた後、最も高い額が正面路線価となる。
- 角地は、側方路線影響加算率を用いて得た額を正面路線価に加算する。
- 正面、裏面とも道路に接している場合は、二方路線影響加算率で得た額を正面路線価に加算する。

【参考】不整形地等の評価

① 間口が狭い宅地の評価

1つの道路に面している間口が狭い宅地の場合には、利用価値が減少するため、間口狭小補正率表で指定された補正率を用いて、次のように計算する。

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{間口狭小補正率}$$

② 奥行長大補正

1つの道路に面している奥行が長い宅地の場合には、利用価値が減少するため、奥行長大補正率表で指定された補正率を用いて、次のように計算する。

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{奥行長大補正率}$$

③ 不整形地の評価

不整形地の価額は、その不整形の程度、位置および地積の大小に応じた方法により求めた価額を基とし、不整形地補正率表等により求める。

不整形地補正率は最大40%の減額となる。

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{不整形地補正率}$$

④ 無道路地の評価

無道路地の価額は、原則として不整形地としての補正をした後の金額から通路相当部分の価額を控除して評価する。通路相当部分の価額は、無道路地に接道制限により最小限度の通路を設けるとした場合に、その通路に相当する面積の評価額としてよい。ただし、その額が無道路地でないとした場合の評価額の4割を超える場合には、4割を限度とする。

$$\text{評価額} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{不整形地補正率} \times (1 - \text{減価割合}^{(注)})$$

(注) 40%が上限

⑤ 地積規模の大きな宅地の評価

その地域の標準的な宅地の地積に比べ著しく地積が大きな土地は、開発行為を行う場合に、公共公益的施設用地の負担（道路等）が必要であるため、潰れ地が生じることが多く、実際の売却価値も下がることから、相続税の財産評価上、それを考慮し「地積規模の大きな宅地」として、一定の規模に応じた補正率を乗じて評価額を減額調整する。

合格のポイント

地積規模の大きな宅地に該当するのは、地積1,000㎡以上（三大都市圏は500㎡以上）で、普通商業・併用住宅地区・普通住宅地区（市街化調整区域は開発行為が可能な区域内）の容積率400%未満（東京都特別区のみ300%未満）の土地である。工業専用地域は対象とならない。

$$\text{地積規模の大きな宅地評価} = \text{各種補正率を適用した価格} \times \text{規模格差補正率(注)} \times \text{地積}$$

(注) 規模格差補正率 = $\frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積 A}} \times 0.8$ (小数点以下第2位未満切捨て)

上の算式中のBおよびCは、地積規模の大きな宅地が所在する地域に応じ、それぞれ次に掲げる表のとおり。

<地区区分：普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区>

地積㎡ A	所在記号	イ) 三大都市圏に所在する宅地		ロ) 三大都市圏以外の地域に所在する宅地	
		B	C	B	C
500以上 1,000未満		0.95	25	—	—
1,000以上 3,000未満		0.90	75	0.90	100
3,000以上 5,000未満		0.85	225	0.85	250
5,000以上		0.80	475	0.80	500

⑥ 居住用マンション（区分所有財産）の評価

タワーマンションについて、相続税評価額が市場価額と乖離していることによる見直しの必要性から、2024年以後の相続・贈与において居住用マンション（区分所有財産）の評価方法が改正された。なお、居住用の区分所有マンションが見直しの対象で、1室あたりの評価額について改正されている。

次の物件は対象外である。

- ・ 一棟所有の賃貸マンション（区分所有登記がなされていないもの）
- ・ 商業ビル、事業用のテナント物件
- ・ 2階以下のマンション、3階以下の2世帯住宅等の親族居住用など

合格のポイント

【新たな評価方法の概要】マンション一室の評価額

マンション一室の評価額

=①建物部分の価額+②敷地部分の価額

=①(固定資産税評価額×1.0×区分所有補正率)+

②(敷地全体の価額×共有持分(敷地権割合)×区分所有補正率)

評価水準※1	適用する区分所有補正率	評価額への影響
1 超	補正率=評価かい離率※2	引下げ
0.6以上 1 以下	補正しない	なし
0.6未満	補正率=評価かい離率×0.6	引上げ

※1：評価水準=1÷評価かい離率

※2：評価かい離率=A+B+C+D+3.220

A：一棟の区分所有建物の築年数×▲0.033

B：一棟の区分所有建物の総階数指数①×0.239(小数点以下第4位切捨て)

① 総階数÷33(1を超える場合は1。総階数に地階を含まない)

C：一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階②×0.018

② 専有部分が地階の場合、所在階はゼロ階としCの値はゼロとする

D：一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度③×▲1.195(小数点以下第4位切上げ)

③ 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の面積÷1室の専有部分の面積

図表7-78

<計算例> 築3年の30階建て高層マンションの28階の場合

相続税評価額：5,000万円 専有面積：70㎡

マンションの敷地：3,500㎡ 区分所有敷地利用権割合：1/250

・評価かい離率

$3 \times \blacktriangle 0.033 + 30/33 \times 0.239 + 28 \times 0.018 + (3,500/250)/70 \times \blacktriangle 1.195$
 $+ 3.220 = 3.603$

・評価水準 $1/3.603 = 0.2775464 \dots < 0.6 \therefore 0.6$

・区分所有補正率=評価かい離率×評価水準=3.603×0.6=2.1618

・新評価額=5,000万円×2.1618=1億809万円

(税経通信3768号のデータをもとに作成)

合格のポイント

4. 土地の利用形態による評価

★★★

土地の相続税評価額を算出した後に、利用・権利形態による自用地、借地権、貸宅地、貸家建付地などの分類により、路線価等で算出された相続税評価額に一定の割合を乗じて評価する。

(1) 自用地

★★

自用地とは、被相続人が自宅等として利用している土地、青空駐車場に活用している土地、所有している更地などで、他人の権利が及んでいない土地をいう。自用地の場合、**路線価方式**や**倍率方式**で算出した価額が**自用地評価額**となる。

(2) 借地権

★★

人から借りている土地等のことを借地といい、建物を所有するために土地を利用する権利のことを**借地権**という。

借地権の評価額 = 自用地評価額 × 借地権割合

(例) 土地の相続税評価額が10,000万円、借地権割合が70%の場合、乙の借地権の評価額は？
 $10,000 \text{万円} \times 70\% = 7,000 \text{万円}$
 借地権の評価額は7,000万円となる。

建物を所有する目的で土地を借りる権利

借地権割合は、路線価図にA（90%）から10%刻みでG（30%）までの符号で示されている。

図表7-79・借地権割合の調べ方の例

路線価図

A	90	E	50
B	80	F	40
C	70	G	30
D	60		

(500 C)

借地権割合 70%
貸宅地 30%

- ・借地人（借地権者）は、更地価額の70%相当が借地権として評価される。
- ・地主（底地所有者）は、更地価額（自用地）の30%相当が貸宅地として評価される。

合格のポイント

1. 宅地は、自用地、借地権、貸宅地、貸家建付地、貸家建付借地権などの利用・権利形態ごとに評価する。
2. 自用地評価額 = 路線価 × 奥行価格補正率 × 地積
3. 借地権評価額 = 自用地評価額 × 借地権割合
 - ・借地権割合は90%～30%と地域によって異なるが、路線価図に（アルファベットA～Gで）記載されている。

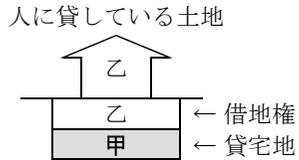
(3) 貸宅地

★

借地権が設定されている宅地のことを**貸宅地**または**底地**といい、次のように評価する。

$$\text{貸宅地の評価額} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$$

(例) 土地の相続税評価額が10,000万円、借地権割合が70%の場合、甲の貸宅地(底地)の評価額はいくらか?
 $10,000\text{万円} \times (1 - 70\%) = \underline{3,000\text{万円}}$



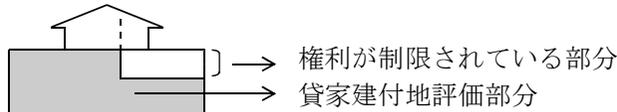
(4) 貸家建付地

★★★

土地の所有者が、賃貸マンションやアパート(借家)を建てて他人に賃貸している場合のその敷地を**貸家建付地**という。その土地の評価は次のように行うが、賃貸マンションを建築中である場合や入居者が入居する前のアパートの敷地の評価は、自用地として評価する。

$$\text{貸家建付地の評価額} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

自己の所有地に建設した家屋を他人に貸し付けている場合のその宅地



〈賃貸割合〉

- ① 賃貸割合とは、実際に課税時期において賃貸されている床面積の割合をいう。
- ② 賃貸マンション等の一部の空室が一時的である場合には、賃貸されているものとして評価する。

〈借家権割合〉

借家権割合は全国一律30%である。ただし、通常借家人の権利(借家権)は評価しない。

(5) 貸家建付借地権

★

借地人が借地に貸家等を建てて賃貸している場合の借地権の評価のことである。

$$\text{貸家建付借地権の評価額} = \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times (1 - \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

合格のポイント

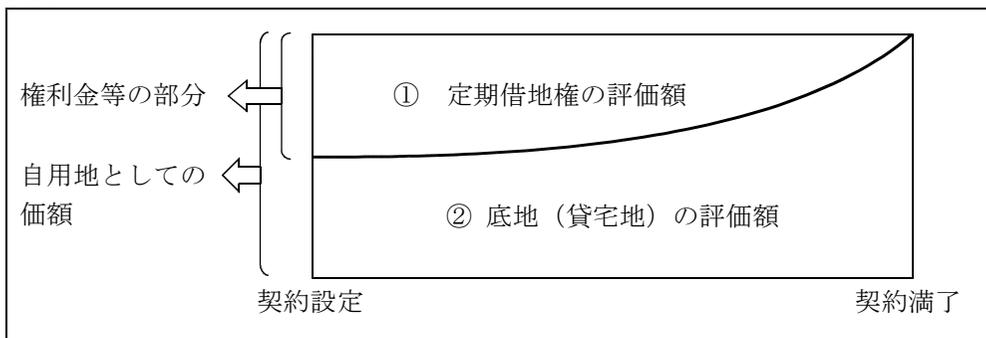
1. 貸宅地(底地)の評価額 = 自用地評価額 × (1 - 借地権割合)
2. 貸家建付地の評価額 = 自用地評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)
 - ・ 借家権割合は全国一律30%。ただし、借家人の権利(借家権)は評価しない。
 - ・ 賃借人の入居前であれば、貸家建付地ではなく、自用地評価となる。
3. 貸家建付借地権の評価額 = 自用地評価額 × 借地権割合 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

(6) 定期借地権等の底地（貸宅地）の評価

定期借地権は、最初に定めた期限が到来すれば借地関係は終了し、契約の更新がないという借地権である。

- ① 定期借地権の評価は、契約当初は自用地評価額のうち借地権者が支払った権利金等に対応する部分となり、契約満了時に向かって時の経過と共に逓減していく（権利金の効果が低減するため）。そして、契約期限が到来した段階で定期借地権の価値はゼロとなる。
- ② 定期借地権の目的となっている底地（貸宅地）の評価は、下図のように自用地評価額から①の定期借地権等の価額を控除して計算する。

図表7-80



図表7-81

	一般定期借地権	事業用定期借地権等	建物譲渡特約付借地権
存続期間	50年以上	10年以上30年未満 30年以上50年未満	30年以上
利用目的	制限なし	事業用に限る	制限なし
終了事由	期間満了	期間満了	建物譲渡

(7) 利用制限のある土地

★★

1) 私道の用に供されている宅地の評価

私道を1画地として評価し、特定の利用者の私道は**自用地評価額の30%**（70%減額）で評価する。また、不特定多数の者の通行の用に供されているときは、その土地は**評価しない**。また自己だけの使用の場合は自用地として評価される。

路線価地域内で路線価が付されていない道路のみに接している場合は、所轄税務署に申し出て特定路線価の設定を求めることができる。

合格のポイント

2) 使用貸借による土地の評価

★★

親子間、夫婦間、兄弟間など個人間で無償で貸借することを**使用貸借**という。たとえば、使用貸借している親の土地に子が自宅やアパートなどを建築した場合、子は親に賃料の支払いをしないため、借地借家法の保護を受けない。

その結果、土地を貸している親は土地に何ら権利制限を受けないことから、相続税では**自用地**として評価する。

3) 相当の地代が支払われた場合の評価

借地権を設定する際に権利金を支払う慣行のある地域において、権利金の支払いをせず相当の地代が支払われている場合、借地権（借地人）と貸宅地（地主）の相続税評価額は次のようになる。なお、**相当の地代**とは、自用地としての相続税評価額の過去3年間の平均額の6%相当額をいう。

- ① 借地権者の借地権の評価はしない。ただし、自らが株主である同族会社に土地を貸している場合、その者の保有する同族会社の株式評価（純資産価額）の上では借地権として「自用地評価額×20%」を計上する。
- ② 相当の地代の支払いがある場合の**貸宅地（底地）**の評価は、**自用地評価額の80%**とする。

4) 「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合の評価

借地権の設定時に権利金を支払う慣行のある地域で、当事者の一方または双方が法人の場合には、建物等を所有する目的で無償で貸借したときに権利金の支払いがあったものとみなされ、借地権の贈与があったものとみなされる。しかし、役員が会社に土地を貸すケースが多く見受けられるが、この場合、役員に対して権利金の支払いは通常行わない。その結果、権利金相当額の受贈益があったものとして法人税が課税される。これを借地権の認定課税という。この認定課税を受けないための1つの方法が上記3)の相当の地代方式であるが、もう1つの方法として、将来、地主（個人）が借主（会社）から無償で「借地権」を返還してもらう旨を取り決めた「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出すれば、会社側には借地権受贈益が発生しないこととされる。また、地代の授受があれば、地主側は貸宅地の評価を20%減額できる。

合格のポイント

1. 特定の者が利用する私道は通常の評価額の30%で評価する。
 - ・ 不特定多数の者が通行する私道は評価しない。
2. 使用貸借の宅地は、たとえ宅地に貸家があっても自用地評価となる。
3. 税務署に土地の無償返還届出書が提出されている貸宅地で、地代の授受がある場合は「自用地評価額×80%」、借地権の評価はゼロとなる。

図表7-82・土地の無償返還に関する届出書を提出した場合の評価

	借地権	貸宅地
使用貸借の場合	ゼロ	自用地評価額
地代の授受がある場合	ゼロ(注)	自用地評価額×80%

(注) 自らが株主である同族会社に土地を貸している場合は、その者の保有する同族会社の株価算定時における借地権として「自用地評価額×20%」を資産に計上しなければならない。

(8) 負担付贈与で取得した土地の評価

負担付贈与とは、「資産などを贈与するときに、同時に負債（借金）も付けて贈与すること」をいう。土地や建物を負担付で贈与する場合は、贈与時の相続税評価額ではなく、時価（通常取引金額）で評価される。

(9) 農地等の評価

1) 宅地比準方式

市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林および市街地原野の価額は、その土地が宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額から、その土地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる1㎡当たりの造成費に相当する金額として国税局長が定めた金額を控除した金額に、その土地の地積を乗じて計算した価額により評価する。この評価方式を宅地比準方式という。

$$\text{市街地農地等の価額} = \left[\begin{array}{l} \text{その土地が宅地であるとした} \\ \text{場合の1㎡当たりの価額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{1㎡当たりの} \\ \text{造成費の額} \end{array} \right] \times \text{地積}$$

(注) 市街地周辺農地は、上記により算出した価額の80%が評価額となる。

なお、路線価方式で評価する地域の場合は路線価、倍率方式で評価する地域の場合はその土地に近接し道路からの位置や形状が最も類似する宅地の評価額を基に計算する。

2) 倍率方式

中間農地、純農地、中間山林、中間原野、純山林、純原野の価額は、固定資産税評価額にその地域の国税局（国税庁）が定めた倍率を乗じて評価額とする。

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{倍率} = \text{評価額}$$

合格のポイント

1. 負担付贈与で取得した資産が土地や建物である場合、その土地や建物は相続税評価額ではなく、時価で評価される。

5. 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例 ★★★ (小規模宅地等の特例)

相続または遺贈により取得した財産のうち、相続開始の直前において被相続人や被相続人と生計を一にする親族の居住用または事業用の建物、構築物の敷地がある場合は、一定の要件の下で、限度面積までの部分の課税価格が減額される。

この特例は**申告書の提出が適用要件**となっており、相続税の申告期限までに**宅地が未分割**の場合はこの特例を**適用できない**。ただし、申告書の提出期限までに「申告期限後3年以内の分割見込書」を提出した場合は、**申告期限から3年以内**に分割が確定すれば適用を受けることができる。

なお、一の宅地等について共有持分による取得があった場合は、**取得者ごとに適用要件を判定**する。

(1) 特例適用対象の宅地と評価割合 ★★★

適用対象となる宅地は、被相続人等の利用状況により、特定居住用宅地等、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等、貸付事業用宅地等に区分される。その対象宅地の小規模宅地等の区分に応じた限度面積まで、相続税評価額（自用地、貸宅地、貸家建付地として評価した価額）を課税価格の20%（80%の減額）評価または50%（50%の減額）評価とするものである。

図表7-83・小規模宅地等の課税価格の計算の特例／限度面積・減額される割合 ★★★

相続開始直前の用途		取得した者の要件(注)	小規模宅地等の区分	限度面積	減額される割合
事業用地等	被相続人等の事業用	事業継続保有継続	特定事業用宅地等	400㎡	80%
	特定同族会社の事業用	事業継続保有継続	特定同族会社事業用宅地等		
	被相続人等の貸付事業用	事業継続保有継続	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住用		居住継続保有継続	特定居住用宅地等	330㎡	80%

(注) 事業や居住の継続要件、保有継続要件とは相続開始時から10ヵ月間をいう。

合格のポイント

1. 小規模宅地等の特例は相続税の申告が適用要件。適用した結果税額が生じなくても、申告しなければ適用できない。
2. 申告期限までに未分割の宅地等には、特例は適用できない。ただし、申告期限から3年以内に分割が確定すれば適用できる。
3. 特例の対象宅地等は、居住用または事業用の建物・構築物等の敷地である。

(2) 適用対象宅地等の評価額

1) 宅地等の相続税評価額から減額される金額の計算

$$\text{減額される金額} = \text{その宅地等の評価額} \times \frac{\text{分母のうち適用対象となる面積 (m}^2\text{)}}{\text{総面積 (m}^2\text{)}} \times \text{減額される割合 (50\%または80\%)}$$

2) 適用対象宅地等の評価額

課税対象額は上記の金額から減額金額を差し引いたものとなる。

$$\text{適用対象宅地等の評価額} = \text{宅地等の評価額 (利用形態評価後)} - \text{減額金額}$$

(3) 特定居住用宅地等 ★

特定居住用宅地等は**330㎡**までが20%評価 (**80%の減額**) の対象となる。被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、主として居住用であった宅地に限られる。次の要件に該当する者が取得した場合に特定居住用宅地等として特例を適用できる。なお、被相続人の**配偶者が取得**した場合には**無条件**で減額対象となる。

1) 特定居住用宅地等の適用要件 ★

図表7-84

相続開始直前の要件	宅地の取得者	取得者ごとの要件
被相続人の居住用	配偶者	なし。無条件で適用（戸籍上の配偶者に限る）。
	同居親族	申告期限まで引き続き居住、所有すること。
	別居親族	①被相続人に配偶者や同居する法定相続人がいないこと。 ②相続開始前3年以内に、自己または自己の配偶者、3親等内の親族、特別な関係がある同族会社等の所有する国内家屋に居住したことがないこと。 相続開始時に居住していた家屋が過去に所有していたものではないこと。 ③申告期限まで引き続き所有すること。
生計一親族の居住用	配偶者	なし（戸籍上の配偶者に限る）
	生計一親族	申告期限まで引き続き居住、所有すること。

合格のポイント

- 特定居住用宅地等は、取得者ごとに居住要件・保有要件などを判定する。
 - 取得者が配偶者の場合は、保有・居住の要件はない。
 - 取得者が配偶者以外の同居親族の場合は、申告期限まで居住・保有が要件。
 - 取得者が別居親族の場合は、被相続人に配偶者や同居相続人がなく、相続開始前3年以内の一定の居住歴要件等を満たし、申告期限まで保有することが要件。

図表7-85・設例 / 特定居住用宅地等の適用判定

○ 父親と同居していた長男が相続した。
× 父親は長女と暮らしている。そして長男は鳥取に転勤中で社宅住まい。長男が相続した。
○ 父親は東京で家政婦と暮らしている。社宅住まいの長男（自宅を所有したことがない）が相続した。
× 父親は東京で家政婦と暮らしている。長男は鳥取で自宅を所有し、居住している。長男が相続した。
○ 父親の土地に長男が家建て、父親と暮らしていた。その土地を長男が取得した。

2) 二世帯住宅の居住用宅地の減額

二世帯住宅で構造上区分のある建物でも、建物が区分所有登記されていない場合は、その敷地全体が被相続人等の居住用宅地等とみなされる。

3) 被相続人が老人ホーム等へ入居していた場合の居住用宅地等の減額

相続開始時に、被相続人が要介護状態で老人ホーム等に入所しており、居住していなかった居住用宅地等については、一定の要件を満たす場合に、相続開始直前に被相続人の居住の用に供されていたものとして特例を適用することができる。

図表7-86・設例 / 特定居住用宅地等の適用判定

自宅に親族が住んでいない	自宅が空き家のみになっており、要件を満たす別居親族が取得した	適用可
	自宅に親族以外の者が居住している（貸付け等）	不可
自宅に親族が住んでいる	ホーム入居前から引き続き居住している親族	適用可
	ホーム入居後に新たに居住した親族	不可

(4) 特定事業用宅地等

1) 特定事業用宅地等

特定事業用宅地等は400㎡までが20%評価（80%の減額）の対象となる。特定事業用宅地等とは、被相続人等の事業（不動産貸付業等を除く）の用に供されていた宅地等である。この特例の適用を受けるには、取得者が相続税の申告期限までに事業を承継して申告期限までその事業を営み（相続開始から10ヵ月の事業継続要件）、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで保有（相続開始から10ヵ月の保有継続要件）することが要件となっている。

合格のポイント

1. 区分登記していない二世帯住宅は、その敷地全体が居住用宅地等とみなされ、限度面積まで減額対象となる。

- ① 被相続人の事業（不動産貸付業、駐車場業等の不動産の貸付け等を除く）の用に供されていた宅地等を親族が取得した場合は、事業継続要件、保有継続要件を満たした場合に減額の対象となる。
- ② 被相続人と生計を一にする被相続人の親族の事業（不動産貸付業等を除く）の用に供されていた宅地等で、被相続人から無償で借り受けていた場合は、その事業を行っていた親族が取得し、事業継続要件、保有継続要件を満たした場合に減額の対象となる。
- ③ 相続開始前3年以内に事業の用に供された宅地等は、特定事業用宅地等から除外される。ただし、その宅地等の上で事業の用に供されている減価償却資産の価額が、その宅地等の相続時の価額の15%以上である場合は、特定事業用宅地等として減額対象となる。

図表7-87・特定事業用宅地等の要件のまとめ

相続直前の用途	取得者	申告期限まで		備考
		所有	事業継続	
被相続人の事業用	事業を引き継いだ親族	○	○	
生計一の親族の事業用	生計一の親族	○	○	被相続人から無償で借り受けている場合に限る。

※賃貸借契約により貸し付けている場合には不動産貸付業に該当するため、貸付事業用宅地等として200㎡まで50%の評価減を適用する。ただし特定同族会社事業用宅地等に該当する場合を除く。

2) 特定同族会社事業用宅地等

特定同族会社事業用宅地等は**400㎡**までが20%評価（**80%の減額**）の対象となる（他に特定事業用宅地等がある場合は、合わせて400㎡までとなる）。特定同族会社事業用宅地等とは、相続開始直前から相続税の申告期限までにおいて一定の同族法人の事業用（不動産貸付業等を除く）に貸し付けられていた宅地等であって、被相続人の親族が取得して相続税の申告期限まで保有し、取得した者が申告期限にその法人の役員であることなどの要件を満たすと減額対象となる。

合格のポイント

1. 特定事業用宅地等および特定同族会社事業用宅地等は、400㎡を限度に80%減額（2割評価）となる。
 - ・ 相続開始から申告期限までの10ヵ月間の事業継続および保有継続の要件を満たす必要がある。

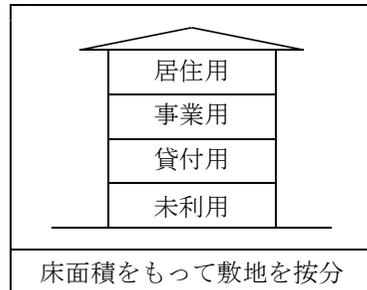
(5) 貸付事業用宅地等（不動産貸付等の用に供されていた宅地等）

不動産貸付業等の貸付事業用宅地等は200㎡までが50%評価（50%の減額）の対象となる。不動産貸付業を親族が引き継ぎ（相当の対価の家賃や地代を収受し継続的に賃貸していること）申告期限まで保有することが要件である。ただし、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等は除外される。なお、相続開始前3年を超えて継続的に事業的規模で貸付事業を行っている場合は適用可能である。

(6) 1棟の建物に居住用部分、事業用部分、貸付用部分、未利用部分等が混在する場合

1棟に居住用部分（80%減額）、事業用部分（80%減額）、貸付用部分（50%減額）、未利用部分（減額なし）が混在する建物は、用途別の床面積により敷地面積を按分してそれぞれの限度面積を計算する。

図表7-88



(7) 適用区分の異なる宅地等が複数ある場合の適用

1) 特定事業用宅地等、特定居住用宅地等がある場合の適用方法

特定居住用宅地等が330㎡まで、特定事業用宅地等が400㎡まで、それぞれの限度面積まで適用できる。両方で合計730㎡まで20%評価（80%の減額）される。

$$\text{特定事業用宅地等} (\leq 400\text{㎡}) + \text{特定居住用宅地等} (\leq 330\text{㎡}) \leq 730\text{㎡}$$

2) 特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、貸付事業用宅地等がある場合の適用方法

特定事業用宅地等（限度面積400㎡）や特定居住用宅地等（限度面積330㎡）のほかに、貸付事業用宅地等（限度面積200㎡）がある場合には、貸付事業用の限度面積に換算して適用面積を調整する。

$$\text{特定事業用宅地等} \times \frac{200}{400} + \text{特定居住用宅地等} \times \frac{200}{330} + \text{貸付事業用宅地等} \leq 200\text{㎡}$$

合格のポイント

1. 貸付事業用宅地等は、200㎡を限度に50%減額となる。
2. 1棟の建物に居住用部分と事業用部分がある場合は、床面積の割合で按分して、それぞれの限度面積を計算する。
3. 相続した宅地等に特定居住用宅地等と特定事業用宅地等の両方がある場合は、それぞれの限度面積（330㎡+400㎡=730㎡）まで80%減額となる。
4. 貸付事業用宅地等との併用は、貸付事業用の面積に換算して適用面積を調整する。

図表7-89・〈計算例1〉

次のような特例対象宅地があり、すべて適用要件を満たしているとします。減額金額が最大になるように小規模宅地等の評価減の特例適用後の金額を計算してください。

区 分	面積	相続税評価額
特定事業用宅地等	500㎡	7,500万円
特定居住用宅地等	350㎡	7,000万円

〈解答〉

① 減額される金額

特定事業用宅地等 $7,500万円 \times 400㎡ / 500㎡ \times 80\% = 4,800万円$

特定居住用宅地等 $7,000万円 \times 330㎡ / 350㎡ \times 80\% = 5,280万円$

② 相続財産に算入する価額

特定事業用宅地等 $7,500万円 - 4,800万円 = 2,700万円$

特定居住用宅地等 $7,000万円 - 5,280万円 = 1,720万円$

図表7-90・〈計算例2〉

次のような特例対象宅地があり、すべて適用要件を満たしているとします。減額金額が最大になるように小規模宅地等の評価減の特例適用後の金額を計算してください。

区 分	面積	相続税評価額
特定居住用宅地等	231㎡	3,600万円
貸付事業用宅地等	300㎡	7,500万円

〈解答〉

① 減額される金額

特定居住用宅地等 $3,600万円 \times 231㎡ / 231㎡ \times 80\% = 2,880万円$

貸付事業用宅地等 $7,500万円 \times 60㎡^{(注)} / 300㎡ \times 50\% = 750万円$

(注) 貸付事業用に適用できる面積の計算

$$231㎡ \times 200㎡ / 330㎡ + X㎡ = 200㎡ \quad X㎡ = 60㎡$$

② 相続財産に算入する価額

特定居住用宅地等 $3,600万円 - 2,880万円 = 720万円$

貸付事業用宅地等 $7,500万円 - 750万円 = 6,750万円$

合格のポイント

6. 家屋および家屋の上に存する権利の評価 ★

(自用家屋、貸家、建築中の家屋、家屋の附属設備、借家権、構築物)

(1) 自用家屋（自宅等）の評価 ★

家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額に一定倍率（1.0）を乗じて評価する。

$$\text{自用家屋の評価額} = \text{固定資産税評価額} \times 1.0$$

家屋と一体となっている設備（電気設備や給排水設備など）は、家屋の価額（固定資産税評価額）に含めて評価されており、個別には評価しない。

庭園設備（庭木、庭石、東屋、庭池など）は、「その庭園設備の課税時期における調達価額×70%」に相当する価額によって評価されるが、その対象は大規模で客観的な価値を有するものとされ、原則として一般家庭の庭の設備等は評価しない。

建築中の家屋は、費用現価の10分の7相当額で評価する。

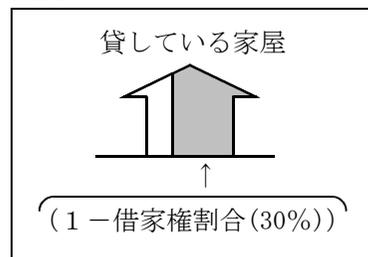
(注) マンション評価については、P.12 参照。

(2) 貸家の評価 ★

貸家の価額は、自用家屋の評価から賃貸割合を勘案した借家権を割り引いた価額となる。

$$\text{貸家の評価額} = \text{自用家屋の評価額} \times (1 - \text{借家権割合}(30\%) \times \text{賃貸割合})$$

図表7-91



<借家権について>

借家権は、その家屋に借家権割合30%（全国一律）を乗じた価額となる。ただし、借家権そのものは財産価値がほとんどないため、相続税または贈与税の課税価格には算入しない。

合格のポイント

1. 家屋の相続税評価額は固定資産税評価額となる。
2. 貸家の評価額＝自用家屋の評価額×（1－借家権割合（30%）×賃貸割合）
 - ・ 借りている人の権利（借家権）は評価しない。

(3) 構築物の評価

構築物とは、土地の上に建てられた建築物・工作物で建物や建物附属設備以外のものをいい、駐車場の舗装路面、看板、広告塔などが該当する。その評価額は次の算式による。

$$\left(\text{構築物の再建築価格} - \begin{array}{l} \text{課税時期までの期間に応ずる} \\ \text{償却費の額の合計額または減価の額} \end{array} \right) \times 0.7$$

7. 配偶者居住権

(1) 配偶者居住権等の評価

配偶者居住権が設定された居住用建物とその敷地は、建物部分の配偶者居住権、配偶者居住権が設定された建物の所有権、配偶者居住権が設定された居住用建物の敷地の利用権、配偶者居住権が設定された居住用建物の敷地の所有権に分けて評価する。

◆ 参考 / 評価方法と計算例

① 配偶者居住権（建物部分）の評価

$$\text{評価額} = \frac{\text{建物の相続税評価額} - \text{建物の相続税評価額}}{\frac{\text{残存耐用年数} - \text{存続年数}}{\text{残存耐用年数}}} \times \text{存続年数に応じた複利現価率(3\%)}$$

※ 残存耐用年数は「建物の法定耐用年数×1.5倍－築年数」で計算
 ※ 「残存耐用年数－存続年数」がマイナスの場合は0で計算
 ※ 存続年数は、配偶者の完全生命表による平均余命年数

〈計算例〉妻82歳（存続年数 10年）の場合

- ・ 建物：一戸建て木造 固定資産税評価額 1,000万円
 築経過年数 15年 法定耐用年数 22年
- ・ 土地：相続税評価額 4,000万円 時価 5,000万円 法定複利現価率(3%)

$$1,000\text{万円} - 1,000\text{万円} \times \frac{18\text{年}^* - 10\text{年}}{18\text{年}^*} \times 0.744 \approx 669\text{万円}$$

(便宜上、万円未満四捨五入)

※ 残存耐用年数＝22年×1.5－15年＝18年

年3.0%の複利現価率表

年数	1	2	3	4	5	...	10	11	12	13
年3.0%の複利現価率	0.971	0.943	0.915	0.888	0.863	...	0.744	0.722	0.701	0.681

合格のポイント

② 居住建物の所有権の評価

$$\text{評価額} = \text{建物の相続税評価額} - \text{配偶者居住権の価額}$$

〈計算例〉 居住建物の所有権価額＝1,000万円－669万円＝331万円

③ 配偶者が取得する居住建物の敷地の利用権（敷地利用権）の評価

$$\text{評価額} = \text{土地等の相続税評価額} - \text{土地等の相続税評価額} \times \text{存続年数に応じた複利現価率}$$

〈計算例〉 居住建物の敷地利用権の額＝4,000万円－4,000万円×0.744
＝1,024万円

④ 居住建物の敷地の所有権（敷地所有権）の評価

$$\text{評価額} = \text{土地等の相続税評価額} - \text{居住建物の敷地の利用権}$$

〈計算例〉 居住建物の敷地所有権の額＝4,000万円－1,024万円＝2,976万円

⑤ 配偶者居住権の消滅時の課税関係

配偶者居住権は一身専属権であり、配偶者が死亡すると消滅するため、2次相続では相続税の課税対象とならずに、土地建物を所有していた子などの100%完全な所有権となる。配偶者居住権の消滅時の課税関係は次のとおり。

図表7-92

配偶者の死亡時または 存続期間の満了時	敷地等の所有者は課税なしに完全な所有権となる
存続期間中に合意解除 や放棄があった時	対価なし：敷地等の所有者に対する贈与として贈与税 の課税対象 対価あり：配偶者の譲渡所得（総合課税）の対象

合格のポイント

過去問題演習 - 1 1

Aさんの相続が開始した場合の相続税額の計算における土地の評価に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

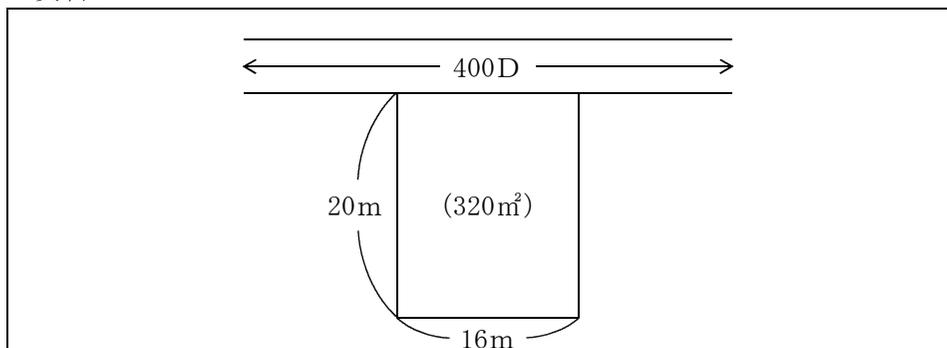
1. Aさんが、自己が所有する土地の上に自宅を建築して居住していた場合、この土地は自用土地として評価する。
2. Aさんが、自己が所有する土地に建物の所有を目的とする賃借権を設定し、借地人がこの土地の上に自宅を建築して居住していた場合、この土地は貸宅地として評価する。
3. Aさんの子が、Aさんが所有する土地を使用貸借で借り受け、自宅を建築して居住していた場合、この土地は貸宅地として評価する。
4. Aさんが、自己が所有する土地の上に店舗用建物を建築し、当該建物を第三者に賃貸していた場合、この土地は貸家建付地として評価する。

2201

過去問題演習 - 1 2

下記<資料>の宅地（貸家建付地）に係る路線価方式による相続税評価額の計算式として、正しいものはどれか。

<資料>



- 注1：奥行価格補正率 1.00
 注2：借地権割合 60%
 注3：借家権割合 30%
 注4：この宅地には宅地所有者の所有する賃貸アパートが建っており、現在すべて賃貸中となっている。
 注5：その他の記載のない条件は一切考慮しないものとする。

1. $400,000円 \times 1.00 \times 320m^2$
2. $400,000円 \times 1.00 \times 320m^2 \times 60\%$
3. $400,000円 \times 1.00 \times 320m^2 \times (1 - 60\%)$
4. $400,000円 \times 1.00 \times 320m^2 \times (1 - 60\% \times 30\% \times 100\%)$

2209

過去問題演習 - 13

相続税における「小規模宅地等の評価減の特例」に関する下表の空欄（ア）～（ウ）にあてはまる数値の組み合わせとして、正しいものはどれか。

宅地等の区分	適用限度面積	減額割合
特定事業用宅地等※	(ア) m ²	80%
特定同族会社事業用宅地等		
特定居住用宅地等	(イ) m ²	(ウ) %
貸付事業用宅地等※	200m ²	

※特定事業用宅地等と貸付事業用宅地等については、一定の場合に該当しない限り、相続開始前3年以内に新たに（貸付）事業の用に供された宅地等を除く。

1. (ア) 500 (イ) 240 (ウ) 40
2. (ア) 400 (イ) 240 (ウ) 50
3. (ア) 500 (イ) 330 (ウ) 40
4. (ア) 400 (イ) 330 (ウ) 50

2105

過去問題演習 - 14

相続税における家屋等の評価に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 自用家屋の価額は、原則として、「その家屋の固定資産税評価額×1.0」の算式により計算した金額により評価する。
2. 貸家の価額は、「自用家屋としての価額×借家権割合×賃貸割合」の算式により計算した金額により評価する。
3. 建築中の家屋の価額は、その家屋の費用現価の100分の70に相当する金額によって評価する。
4. 家屋の所有者が有する家屋と構造上一体となっている設備の価額は、その家屋の価額に含めて評価する。

2009

第3章 金融資産等およびその他の財産評価

I. 金融資産等の評価

1. 現金・預貯金

図表7-93

現金	手元現金額
普通預金・通常貯金	預入残高（課税時期で経過利子が少額であるもの）
定期預金・定額貯金等	預入残高 + 既経過利子の額（注） - 源泉徴収税額 （注）相続開始の時ににおいて解約するとした場合に支払いを受けることができる利子

2. 外貨建て金融商品

財産評価では課税時期における価値（円建て）が基本となるため、外貨建て金融商品は評価時点での為替レートによって円に換算する。

外貨を円に換算する場合に必要な外国為替相場による為替レートについては、課税時期における相続人の取引金融機関のTTB（電信売買相場の買相場）を使用する。債券や預金については、元本に利息を加算した額をもとに円に換算する。

なお、外貨建て債務（マイナス財産）については、TTS（電信売買相場の売相場）を使用する。

3. 上場株式 ★

（1）上場株式の原則的評価額 ★

上場株式は原則として、一銘柄一株ごとに下記の①～④のうち最も低い価額で評価する。なお、上場している株式投資信託・不動産投資信託も上場株式に準じて評価する。

図表7-94

① 課税時期の最終価格、いわゆる終値
② 課税時期の属する月の終値の月平均額
③ 課税時期の属する月の前月の終値の月平均額
④ 課税時期の属する月の前々月の終値の月平均額
（注）課税時期とは相続開始の日をいう。

合格のポイント

1. 預貯金は、預入残高に税引後の既経過利息を加えた額で評価するが、経過利子が少額である普通預金は預入残高で評価する。
2. 外貨建て預金等は、課税時期における相続人の取引金融機関のTTBで評価する。
3. 上場株式は、課税時期の終値、課税時期の属する月の終値の月平均額、課税時期の前月および前々月の終値の月平均額の4つの中から最も低い額で評価する。
 - ・複数の取引所に上場している株式は納税者が選択した取引所の最終価格で評価する。

1) 株式が2つ以上の証券取引所に上場されているときの取扱い

納税義務者が任意で選択した証券取引所の最終価格により評価する。

2) 最終価格の特例

課税時期に最終価格がない株式については、課税時期の前後のうち課税時期に最も近い日の最終価格をもって課税時期の最終価格とする。なお、最終価格が2つある場合は、その平均額を最終価格とする。

(2) 負担付贈与等により取得した上場株式の評価

負担付贈与または低額譲受により取得した上場株式の価額は、時価（その株式が**上場されている証券取引所の課税時期の最終価格**）によって評価する。

(3) 気配相場のある株式（登録銘柄・店頭管理銘柄）の評価

上場株式の評価に準じる。なお、「終値の平均」を「毎日の取引価格の平均」に読み替えて評価する。

(4) 公開（上場）途中にある株式の評価

公開（上場）途中にある株式は、公募等の売出しの公開価格で評価する。

4. 取引相場のない株式（非上場株式）の評価

上場株式や気配相場のある株式以外のいわゆる非上場株式を「取引相場のない株式」という。取引相場のない株式については、財産評価基本通達で定められた評価上の区分に準じて評価する。なお、事業承継対策においては、取引相場のない株式のことを自社株と呼ぶ場合が多い。

※ 第5編 事業承継設計「第2章 取引相場のない株式（非上場株式）の評価」12ページ以降を参照。

合格のポイント

1. 課税時期に終値がない場合は、その前後で課税時期に最も近い日の価格（価格が2つある場合はその平均額）を終値とする。
2. 負担付贈与で取得した株式は、時価（課税時期の最終価格）で評価する。

5. 公社債等の評価

図表7-95

区 分		評価方法の概要
公	利付公社債	(1) 上場利付公社債 証券取引所の公表する課税時期の最終価格を基として評価した価額 (2) といずれか低い方
		(2) 売買参考統計値公表銘柄 (上場利付公社債を除く)
		(3) 個人向け国債 中途換金時の価額
社	割引公社債	(1) 上場されているもの 証券取引所の公表する課税時期の最終価格を基として評価した価額
		(2) 売買参考統計値公表銘柄 (上場されているものを除く) 日本証券業協会の公表する課税時期の平均値を基として評価した価額 (上場の場合は(1)といずれか低い方)
債	転換社債 (注)	(1) 上場転換社債 証券取引所の公表する課税時期の最終価格を基として評価した価額
		(2) 店頭転換社債 日本証券業協会の公表する課税時期の最終価格を基として評価した価額
貸付信託受益証券		受託者（信託銀行）が課税時期において受益者から買い取る場合のその買取価額によって評価
証券投資信託受益証券		
	(1) 基準価額が一定のもの (MRF等)	課税時期において解約（買取）請求により支払いを受けることができる金額を基として口座ごとに評価した価額
	(2) 上場されているもの	上場株式に準じて評価

(注) 転換社債型新株予約権付社債を略記。

合格のポイント

(1) 利付公社債（上場）の評価

利付公社債とは、額面金額に対して一定率の利息を支払う債券で、利払いは年間の一定期日にあるもの。

1) 利付公社債

$$\text{評価額} = \left(\overset{\text{(注1,2)}}{\text{最終価格}} + \overset{\text{(注1)}}{\text{既経過利息の額}} - \text{源泉徴収税額} \right) \times \frac{\text{券面額}}{100\text{円}}$$

(注1) 券面額100円当たりの金額

(注2) 売買参考統計値公表銘柄として選定されたものである場合には、最終価格と課税時期の平均値とのいずれか低い方の価格。

2) 個人向け国債

個人向け国債は、課税時期において中途換金した場合に取扱機関から支払いを受けることができる価額により評価する。

$$\text{評価額} = \text{額面金額} + \text{経過利子相当額} - \text{中途換金調整額}$$

(2) 割引公社債（上場）の評価

割引発行の公社債とは、券面額を下回る評価（利子相当分を割り引いた値段）で発行される債券。

$$\text{評価額} = \overset{\text{(注1,2)}}{\text{最終価格}} \times \frac{\text{券面額}}{100\text{円}}$$

(注1) 券面額100円当たりの金額。既経過償還差益の額を含む金額。

(注2) 売買参考統計値公表銘柄として選定されたものである場合には、最終価格と課税時期の平均値とのいずれか低い方の価格。

(3) 転換社債（上場）の評価

転換社債とは、発行会社の株式に自由に転換できる権利を付与されている社債。転換価格とは、社債を株式と交換する場合に株式1株に要する転換社債の券面額。

$$\text{評価額} = \left(\overset{\text{(注)}}{\text{最終価格}} + \overset{\text{(注)}}{\text{既経過利息の額}} - \text{源泉徴収税額} \right) \times \frac{\text{券面額}}{100\text{円}}$$

(注) 券面額100円当たりの金額。

合格のポイント

1. 上場されている公社債等は、原則として「最終価格＋既経過利息－既経過利息の源泉税」で評価する。
2. 個人向け国債は、中途換金時の価額（額面金額＋経過利子－中途換金調整額）で評価する。

(4) 貸付信託受益証券の評価

$$\text{評価額} = \text{元本の額} + \text{既経過収益の額} - \text{源泉徴収税額} - \text{買取割引料}$$

(5) 証券投資信託受益証券の評価

証券投資信託受益証券は、株式投資信託、公社債投資信託、転換社債投資信託などに分けられる。

1) 日々決算型のもの (MRF等)

$$\text{評価額} = \begin{matrix} \text{1口当たり} \\ \text{の基準価額} \end{matrix} \times \text{口数} + \begin{matrix} \text{再投資されて} \\ \text{いない分配金} \\ \text{(①)} \end{matrix} - \text{①の源泉徴収税額} - \begin{matrix} \text{信託財産留保額} \\ \text{および解約手数料} \end{matrix}$$

2) 上場されている株式投資信託・不動産投資信託は上場株式に準じて評価

3) その他

$$\text{評価額} = \begin{matrix} \text{1口当たり} \\ \text{の基準価額} \end{matrix} \times \text{口数} - \begin{matrix} \text{解約請求した場合} \\ \text{の源泉徴収税額} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{信託財産留保額} \\ \text{および解約手数料} \end{matrix}$$

6. 信託受益権

信託とは、財産権の移転その他の処分をなし、他人をして一定の目的に従って財産の管理または処分を行わせることをいう。信託の利益を受ける権利（信託受益権）は次の2つの権利からなる。

- ① 収益の受益権：信託財産の管理、運用により生ずる利益を受ける権利
- ② 元本の受益権：信託終了の場合の信託財産自体の帰属の権利

(1) 信託受益権の評価

通常、元本と収益の受益者が同一である場合が多く、その場合、信託財産の価額で評価する。

合格のポイント

- 1. 上場されている株式投資信託、不動産投資信託は、上場株式の評価方法に準じる。

II. みなし相続財産の評価と課税価格

本来は相続財産ではないが、相続税計算の際に相続財産とみなして課税されるもの。

1. 生命保険金の課税価格

課税価格に算入する 生命保険金額	=	受取死亡保険金 - (500万円 × 法定相続人の数)	非課税限度額
---------------------	---	-----------------------------	--------

2. 死亡退職金の課税価格

課税価格に算入する 死亡退職金額	=	受取死亡退職金 - (500万円 × 法定相続人の数)	非課税限度額
---------------------	---	-----------------------------	--------

(注) 非課税限度額は、相続人が複数の場合は相続人の取得割合に応じて按分する。

3. 生命保険契約に関する権利の評価

生命保険契約に関する権利とは、相続開始時に保険事故が発生していない保険契約であり、被相続人が保険料の全部または一部を負担している契約のうち、被相続人以外の者が被保険者である保険契約（掛捨て保険は除く）に係る権利をいう。生命保険契約に関する権利の評価は、課税時期の**解約返戻金の額**となる。

(注) 生命保険契約者が被相続人の場合は「本来の財産」となるが、評価方法はみなし相続財産と同じ。

4. 定期金に関する権利の評価（個人年金に関する評価）

(1) 給付事由が発生している定期金に関する権利の評価額

次のA～Cのうち、いずれか多い金額で評価される。

A	解約返戻金相当額
B	定期金に代えて一時金で受け取ることができる場合は、その 一時金の額
C	予定利率等を基に算出した額 （下記①、②参照）

① 確定年金（有期定期金）は、「1年間に受けるべき金額の平均額 × 残存期間に応じる約定利率の複利年金現価率」で計算する。

② 終身年金（終身定期金）は、「1年間に受けるべき金額の平均額 × 平均余命に応じる約定利率の複利年金現価率」で計算する。

(2) 給付事由が発生していない定期金に関する権利の評価額

原則として、**解約返戻金相当額**で評価する。

合格のポイント

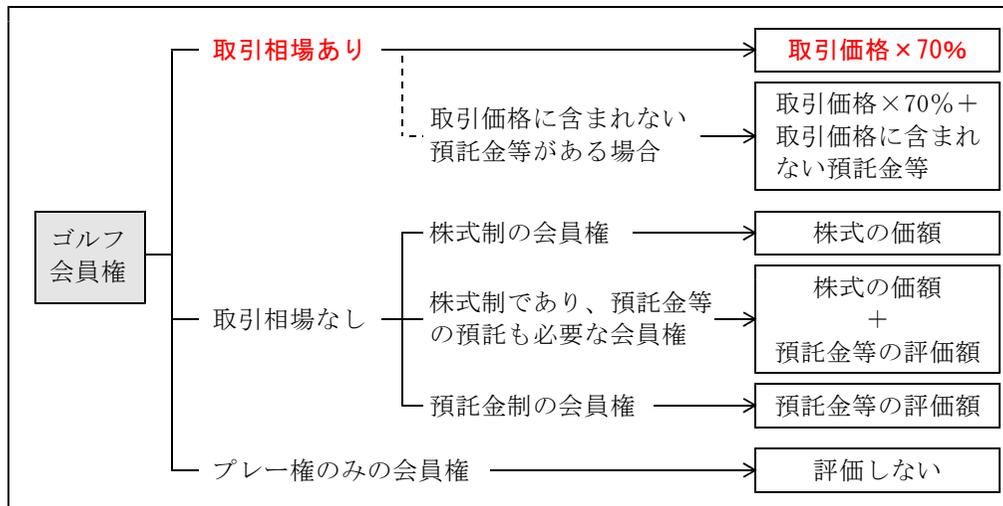
1. 生命保険に関する権利の評価額は、解約返戻金相当額で評価する。
2. 給付事由が発生している定期金の権利は、①解約返戻金、②一時金の額、③予定利率で算出した額の中から最も多い金額で評価する。
3. 給付事由が発生していない定期金は、原則として解約返戻金相当額で評価する。

Ⅲ. その他の相続財産の評価

1. ゴルフ会員権

ゴルフ会員権の価額は、取引相場の有無に応じて評価する。

図表7-96・ゴルフ会員権の評価方法



2. 一般動産

図表7-97

原則… 売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価する。

例外… 新品の小売価額 - 経過年数による減価償却額（償却方法は定率法による）

（注）一般動産の価額の原則として、1個または1組ごとに評価。

家庭用動産等については、1個または1組の評価が5万円以下の物に限り、それぞれ一括して一世帯ごとに評価が可能。

3. 棚卸資産

所得税法や法人税法で定められている評価方法のうち、実際に所得の計算上、選定している方法で評価することができる。

合格のポイント

1. ゴルフ会員権の評価

- ・ 取引相場があるゴルフ会員権は、「取引価格 × 70%」で評価する。
- ・ プレー権のみの会員権は評価しない。
- ・ 預託金制の会員権は、預託金等の評価額で評価する。

4. 書画骨董の評価

- ① 販売業者(骨董屋等)が有する書画骨董品の価額は、棚卸商品として評価する。
- ② 販売業者以外の者(一般人)が所有する書画骨董品の価額は、売買実例価額、精通者意見価格等を参酌して評価する。

5. 債務・負債

実際に確定している債務・負債・葬儀費用等・借入金残高の額。

過去問題演習 - 15

相続税の課税財産等に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1. 老齢基礎年金の受給権者が死亡し、その者に支給すべき年金給付で、死亡後に支給期の到来する年金を、生計を同じくしていた受給権者の子が受け取った場合、当該年金は相続税の課税対象とならない。
2. 契約者および被保険者を相続人とする生命保険契約の保険料を被相続人が負担していた場合、被相続人が負担していた保険料に対応する生命保険契約に関する権利は、契約者である相続人が相続または遺贈により取得したものとみなされ、相続税の課税対象となる。
3. 被相続人から相続開始前7年以内に暦年課税による贈与により取得した上場株式は、その者が相続や遺贈により財産を取得したかどうかにかかわらず、相続税の課税対象となる。
4. 被相続人から相続時精算課税制度による贈与により取得した現金は、その者が相続や遺贈により財産を取得したかどうかにかかわらず、相続税の課税対象となる。

2201

合格のポイント