

相続税・贈与税の 財産評価

税務経理協会編

税務経理協会

相続税・贈与税の財産評価

税務経理協会編

税務経理協会

2032-0080-3911

昭和54年3月15日
昭和55年6月15日

発行
第3刷

相続税・贈与税の財産評価

定価 2,400円

編者	税務経理協会
発行者	大坪半吾
印刷所	税経印刷株式会社
製本所	三光社製本

発行所 東京都新宿区 株式会社 税務経理協会
下落合2丁目5番13号

郵便番号 161 振替 東京 9-187408 電話 (03) 953-3301 (代表)

乱丁・落丁の場合はお取替えいたします。

本書の内容の一部又は全部を無断で複写複製(コピー)することは、法律で認められた場合を除き、著者及び出版社の権利侵害となりますので、コピーの必要がある場合は、予め当社あて許諾を求めて下さい。

序 文

相続税および贈与税については、それぞれの租税の税額算出に至る課税のシステムを理解するために法令の解釈・適用を学ぶことが重要なことは論を俟たないところですが、それに優るとも劣らず大事なことは、財産評価がどのように行われるかを知ることにあります。

相続税の財産評価に関しては、その財産評価の合理性について裁判上で争われたことがあり、今や、「相続税財産評価に関する基本通達」に依る評価技術や手法が、所得税や法人税など他の税についての資産評価についても用いられるところとなっています。このことは、とりもなおさず、相続税の財産評価方式が一層の重要性をもつに至ったことを示しています。

この点を踏えて、小社では先に、有賀喜政氏による「相続税財産評価の理論と実務」および桜井四郎氏による「相続税のやさしい財産評価」を、ともに昭和47年に刊行し、それぞれ数次に亘る改訂版を世に送ってまいりました。また近くは、有賀喜政氏による「相続税・贈与税の財産評価」を昭和52年8月に刊行させていただき、税務実務家の負託に応えてまいりました。

その後、53年4月には、「相続税財産評価に関する基本通達」中第8章第1節「株式及び出資」中取引相場のない株式の評価について、①配当還元方式を適用する株式の範囲を広げる、②純資産価額方式について、持株割合が50%未満の同族株主グループに属する同族株主の取得株式の価額は、改定前の計算による1株当りの純資産額（相続税評価額によって計算した金額）の80%相当額による、③類似業種比準価額計算上の利益金額計算の特例で評価会社の1株当りの利益金額は、課税時期の直前期末以前1年間の利益金額を基として計算することとされていたものを、納税義務者の選択により、直前期末以前2年間の利益金額を基として計算してもよいとされる等の重要な改正が

行われました。

加えて、1月17日には、昭和54年分の路線価も発表され、在版書の改訂が要請されることとなりました。上記有賀氏の「相続税・贈与税の財産評価」に所要の改訂を施し敢て改訂版発行の形を採らず刊行した本書は、本来ならば同氏の手で改訂を施し、改訂版とすべきところですが、著者の担当所管事項が替ったことや、向後本書の改訂に携われない事情もあり、同氏の御理解ある許諾をえられ、ここに新版として刊行することとなりました。

なお、本書では、最も読者の要望が強い土地及び家屋と株式が解説の対象となっていますが、いずれ時期をみて、動産や無体財産権についても解説の対象を拡げることも意図いたしております。

昭和54年2月

編 集 部

目 次

序 文

はじめに	1
------------	---

第1部 法定評価によるもの 3

1 地上権及び永小作権	3
2 定期金に関する権利	4
(1) 給付事由の発生しているもの	5
(2) 給付事由の発生していないもの	7
定期金に関する権利の評価明細書	6
3 生命保険契約に関する権利	8
(1) 払い込まれた保険料の額	9
(2) 保険金額	9
4 立木の評価についての特例	12
要点 財産の評価	12

第2部 財産評価通達によるもの15

第1章 通 則.....15

1 個別評価の原則	15
2 共有財産の持分	15
3 区分所有に係る財産の部分	16
4 元物の果実	16
主な財産の種類別にみた評価方法の一覧	17

第2章 土地及び土地の上に存する権利（通則）23

1 土地の評価上の区分	23
2 地 積	24
3 土地の上に存する権利の評価上の区分	25
4 抵当権の設定されている土地の評価	26
5 固定資産税評価額の付されていない土地の評価	26
6 売買契約に係る土地の評価	27

第3章 宅 地

第1節 宅地の評価方法

1 宅地を評価する場合の計算単位	31
2 主な都市の市街地にある宅地	34
3 「2」に掲げた宅地以外の宅地	34
4 路線価地域と倍率地域の区分	36
5 路線価方式における画地計算法	36
(1) 奥行価格逓減	36
(2) 側方路線影響加算又は二方（若しくは三方又は四方） 路線影響加算	39
(3) 三角地の評価の補正	40
(4) 不整形地の評価の補正	41
(5) 盲地の評価の補正	41
(6) 袋地等の評価の補正	41
(7) 崖地等の評価の補正	43
（参考）図解によるさまざまな画地の例	45
(8) 宅地の利用状況などに応ずる評価額の修正	46
6 特殊な場合の宅地の評価	63
(1) 私道の評価	63
(2) 仮換地の評価	64
(3) 造成中の宅地の評価	65
(4) 評価方法等が異なる場合の評価の特例	65

(参考) 宅地の評価手順の要約	66
第2節 宅地の上に存する権利の評価	66
1 借地権	67
(1) 借地権の範囲	67
(2) 借地権価格の性格	71
(3) 借地権価格の実態	73
(4) 課税上の取扱い	76
(5) 借地権等の価額	80
宅地の利用の態様と評価方法及び評価単位との関係	87
(6) 特殊な場合の借地権等の評価	89
(参考) 評価基本通達における借地権等の評価の要約	93
地代又は家賃の高低による借地権等の評価額の調整一覧表	95
2 賃借権 (借地権に該当するものを除く。)	98
(1) 構築物の所有を目的とする賃借権	98
(2) 建物又は構築物の所有を目的としない賃借権	98
3 使用貸借に係る土地についての取扱い	99
(1) 使用貸借による土地の借受けがあった場合	99
(2) 使用貸借による借地権の転借があった場合	99
(3) 使用貸借に係る土地等の贈与を受けた場合	99
(4) 使用貸借に係る土地等の上にある建物等の贈与を受けた場合	100
(5) 借地権の目的となっている土地をその借地権者以外の者が 取得し地代の授受が行われないこととなった場合	100
(6) 土地の無償借受け時に借地権相当額の課税が行われている場 合の経過的取扱い	100
使用貸借通達の取扱い図解	101
使用貸借通達の経過的取扱い図解	103
様式2種類	103
宅地及び宅地の上に存する権利の評価明細書(単記用と連記用)	107

第3節 事業又は居住の用に供されている宅地及び借地権	105
宅地及び宅地の上に存する権利の評価についての調整率表	109
第4章 農地及び耕作権	117
1 農地	117
(1) 農地の分類	117
(2) 純農地	119
(3) 中間農地	119
(4) 市街地周辺農地など	120
(5) 小作に付されている農地	122
2 耕作権	122
(1) 純農地及び中間農地の耕作権	122
(2) 市街地周辺農地などの耕作権	124
3 生産緑地	124
4 特殊な場合における農地等の評価方法	126
(1) 宅地に転用した場合に利用制限のある農地等の評価	126
(2) 宅地に転用することができない農地等の評価	127
(3) 著しく広大な地積を有する農地等の評価	127
(4) 農地等についての農業投資価格	128
第5章 山林及び山林の賃借権	130
1 山林	130
(1) 純山林	130
(2) 中間山林	130
(3) 市街地山林	130
(4) 保安林等	130
(5) 貸し付けられている山林	131
2 賃借権	131
第6章 その他の土地及び土地の上に存する権利	132

第7章 家屋及び借家権	133
1 家 屋	133
2 借家権	133
3 構築物	133
第8章 果樹及び立竹木等	135
1 果樹及び立竹	135
2 動 産	135
{ 一般動産及び船舶の評価明細書	137
{ 書画骨とう品の評価明細書	139
3 無体財産権	136
{ 特許権等の評価明細書	140
{ 営業権の評価明細書	144
第9章 株式及び出資	145
第1節 評価単位	145
第2節 上場株式の評価	146
1 評価の原則	146
(1) 証券取引所の公表する価額	146
(2) 課税時期	147
2 評価の特例	148
(1) 課税時期の最終価格の特例	149
(2) 最終価格の月平均額の特例	152
第3節 気配相場のある株式の評価	160
1 気配相場のある株式の範囲	160
(1) 証券業協会における店頭売買登録銘柄及び店頭売買登録扱銘柄	160
(2) 国税局長が気配相場のある株式として指定した銘柄	161
2 評価の原則	165

3 評価の特例	168
(1) 取引価格の特例	169
(2) 課税時期以前1か月以内に取引価格がない場合の特例	171
第4節 取引相場のない株式の評価	174
1 株式の評価上の分類	175
(1) 原則的な評価方法を適用する株式	175
(2) 特定の株主が取得した株式	184
2 株式の評価方式	186
(1) 原則的な評価方法を適用する株式	187
(2) 特定の株主が取得した株式	191
3 大会社の株式の評価	192
(1) 評価方法	192
「類似業種比準価額計算上の業種及び配当金額等の平均額（昭和53年分）」と適用法	194
(2) 類似業種比準価額の修正	209
(3) 類似業種比準価額の特例	211
(4) 課税時期に新株引受権等の発生している株式の価額の修正	212
4 中会社の株式の評価	214
5 小会社の株式の評価	218
(1) 総資産価額（相続税評価額によって計算した金額）	218
(2) 債務の金額	219
(3) 総資産価額（帳簿価額によって計算した金額）	219
6 特定の株主が取得した株式の評価	224
（参考）取引相場のない株式の評価手順（一般の場合）要約	229
7 開業前、休業中又は清算中である会社の株式の評価	240
(1) 開業前又は休業中である会社の株式の評価	241
(2) 清算中である会社の株式の評価	242
8 特殊な場合における取引相場のない株式の評価	242

(1) 設立後間もない会社の発行する取引相場のない株式の評価……	242
(2) 事業年度の変更のあった会社の発行する取引相場のない株式 で、同族株主の取得した株式の評価……	243
(3) 相互に持ち合っている取引相場のない株式の評価……	243
(4) 相当の地代を支払って借地している会社の発行する株式評価 上の純資産価額……	244
第5節 株式に関する権利の評価 ……	244
1 新株引受権……	244
2 株式の引受による権利……	244
3 新株無償交付期待権……	246
4 配当期待権……	246
第10章 合名会社等の出資 ……	247
1 合名会社、合資会社、有限会社の出資……	247
2 農業協同組合等の出資……	247
3 企業組合等の出資……	248
第11章 その他の財産 ……	251
1 ゴルフ会員権……	251
(1) 株主でなければ会員となれないゴルフ会員権……	251
(2) 株主であり、かつ、入会金等を支払わなければ会員とな れないゴルフ会員権……	251
(3) 入会金等を支払わなければ会員となれないゴルフ会員権……	251
(4) ゴルフ会員権を伴わない株式……	252
2 公社債……	253
(1) 利付公社債……	253
(2) 割引発行の公社債……	253
(3) 上場公社債及び気配相場のある公社債……	253
(4) 転換社債……	254

3 貸付信託の受益証券	258
4 証券投資信託の受益証券	258
5 貸付金債権	258
信託受益権の評価明細書	259
第12章 土地評価審議会	261
1 土地評価審議会の概要	261
2 土地評価審議会と固定資産評価審議会	262
<参考>	
昭和55年分の都道府県庁所在都市における最高路線価について	263

はじめに

相続税は、相続や遺贈によって財産をもらった場合にかかる税金ですが、その税額を計算するためには、まず、課税価格を計算しなければなりません。相続税の課税価格とはなにかと申しますと「相続や遺贈によってもらった財産の価額の合計額」であるとされています。

また、贈与税は、贈与によって財産をもらった場合にかかる税金ですが、贈与は、無償で財産を相手方に与える行為ですから、財産をもらっても、そのためにその財産の対価を支払うことはありません。

したがって、課税価格を計算するためには、相続や遺贈若しくは贈与によってもらった財産の価額が幾らであるかを求めることが必要になります。

一般に、相続や遺贈若しくは贈与によってもらった財産は、購入した財産などと違って対価を支払わないで入手した財産であるため、その財産の価額が幾らであるかを判定するのは大変むずかしいことです。しかし、相続税の税額は、相続や遺贈によってもらった、贈与税の税額は、贈与によってもらった財産の価額が幾らであるかによってきまるのですから、財産の価額を幾らに見積るかということは、相続税又は贈与税の計算上はきわめて大事なことです。

相続税の計算や申告が、所得税その他の税金に比べてむずかしいといわれている理由の一つにこの財産の評価ということがあるのですが、財産の価額を正しく評価するためには相当専門的な知識や技術を要するものもあります。相続税法には地上権や永小作権（相法23）、定期金に関する権利（相法24）など特定の財産については具体的にその価額の評価方法が定められています。が、大部分の財産（土地、家屋、有価証券など）については、その財産を相続や遺贈若しくは贈与によってもらった時（「課税時期」といいます。）における時

価による（相法22）と定めているのみで、具体的な評価の方法は定められていません。そこで、相続税の申告に当っては納税者が個々の財産について具体的に時価を見積らなければならないことになるわけです。国税庁では、内部的な取扱いの統一や納税者の便宜を図るため、「相続税財産評価に関する基本通達」により各財産の評価方法を定めています。

この通達は、昭和39年に全面的に改正され、その後数度にわたり一部改正が行われて今日に及んでいます。最終の改正は、昭和53年4月1日付直評5により改正されたものです。その内容は、財産評価についての基本的な事項を定めたものです。では、以下に相続税法に定める財産の評価方法と通達に定める財産の評価方法のあらましを説明しましょう。

第1部 法定評価によるもの

相続税法において具体的に評価の方法を定めている財産及びその評価の方法は次のとおりです。

1 地上権及び永小作権

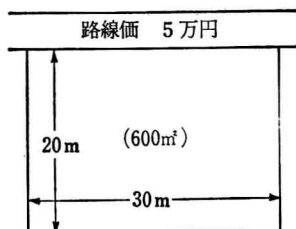
地上権（借地法に規定する借地権に当るものは除きます。）及び永小作権の価額は、それらの権利が設定されている土地の時価（その地上権や永小作権が設定されていないとした場合の時価）にその権利を相続や遺贈によってもらった時におけるその権利の残存期間に応ずる次の割合を掛けて算出した金額によって評価します（相法23）。

残存期間が10年以下のもの	100分の5
残存期間が15年以下のもの	100分の10
残存期間が20年以下のもの	100分の20
残存期間が25年以下のもの	100分の30
残存期間が30年以下のもの及び地上権で 存続期間の定めのないもの	100分の40
残存期間が35年以下のもの	100分の50
残存期間が40年以下のもの	100分の60
残存期間が45年以下のもの	100分の70
残存期間が50年以下のもの	100分の80
残存期間が50年を超えるもの	100分の90

地上権は物権であってその効力が強いので、地主が土地を貸す場合は、地上権を設定させるよりも賃借権を設定させている方が多く、一般に地上権と称している場合でも法律上は賃借権である場合が多いわけです。この賃借権は、上記の評価方法によらず時価によって評価することになります。

また、建物の所有を目的とする地上権についても、上記の評価方法によらず、時価によって評価することになります（相基通159）。

〔設例〕 地上権の計算例



- (注) 1 地上権の設定年月日 昭和47年7月20日
 2 地上権の存続期間 50年
 3 課税時期 昭和55年1月12日
 4 普通住宅地区

① 1平方メートル当りの自用地としての価額

$$\begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{正面} \\ \text{路線価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{奥行距離20メー} \\ \text{トルに応ずる奥} \\ \text{行価格通減率} \end{array} \right) \\ 50,000\text{円} \times 1.00 = 50,000\text{円} \end{array}$$

② 1平方メートル当りの地上権の価額

$$\begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{1平方メー} \\ \text{トル当りの} \\ \text{自用地価額} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{残存期間42年} \\ \text{6月に応ずる} \\ \text{地上権の割合} \end{array} \right) \\ 50,000\text{円} \times 0.7 = 35,000\text{円} \end{array}$$

③ 地上権の評価額

$$\begin{array}{l} \left(\begin{array}{l} \text{1平方メー} \\ \text{トル当りの地上} \\ \text{権の価額} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{地積} \end{array} \right) \\ 35,000\text{円} \times 600\text{㎡} = 21,000,000\text{円} \end{array}$$

2 定期金に関する権利

郵便年金契約その他の定期金に関する権利の価額は、定期金の給付事由の発生しているものと、給付事由の発生していないものとの別にそれぞれ次のように評価します。