

財産評価 コントロールタワー

回 数	学習テーマ	内 容
第 1 回	第 1 章 総 則 ■ 1 評価の原則 ■ 2 邦貨換算 ■ 3 共有と区分所有 第 2 章 土地及び土地の上に存する権利 ■ 1 土地評価上の区分 ■ 2 地積 ■ 3 減額の適用が受けられる場合 第 3 章 宅 地 ■ 1 評価単位 ■ 2 評価の方法 ■ 3 路線価による評価 ■ 4 不整形地 ■ 5 特殊な土地等①	評価の原則及び土地のうち宅地の評価について学習します。
第 2 回	■ 5 特殊な土地等② ■ 6 私道 ■ 7 倍率方式による評価 第 4 章 宅地の上に存する権利 ■ 1 宅地の上に存する権利 ■ 2 使用貸借に係る土地についての取扱い ■ 3 相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての取扱い ■ 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	特殊な土地の評価及び宅地の上に存する権利の評価について学習します。
第 3 回	■ 5 定期借地権等 第 5 章 農地・山林・立木 ■ 1 農 地 ■ 2 山 林 ■ 3 立 木 第 6 章 家屋・附属設備等・構築物・配偶者居住権 ■ 1 家 屋 ■ 2 附属設備等 ■ 3 構築物 ■ 4 配偶者居住権 第 7 章 動産等 ■ 1 一般動産 ■ 2 たな卸商品等 ■ 3 書画骨とう品 ■ 4 電話加入権 ■ 5 営業権	農地・山林・立木、家屋・附属設備等・構築物、動産等の評価について学習します。

第4回	第8章 有価証券の評価 ■ 1 上場株式 ■ 2 公社債等 第9章 その他の財産 ■ 1 預貯金 ■ 2 年金により支払を受ける場合 ■ 3 生命保険契約に関する権利 ■ 4 定期金に関する権利 ■ 5 保証期間付定期金に関する権利 ■ 6 契約に基づかない定期金に関する権利 ■ 7 ゴルフ会員権 第10章 評価に必要な資料とその収集方法	有価証券及びその他の財産について学習します。
-----	--	------------------------

■本講義・テキストの内容及び関係法令書類につきましては、令和2年4月1日確定法令等に基づき作成しております。

相続税 財産評価 CONTENTS

第1章 総 則

■ 1 評価の原則	2
■ 2 邦貨換算	3
■ 3 共有と区分所有	3

第2章 土地及び土地の上に存する権利

■ 1 土地評価上の区分	6
■ 2 地 積	6
■ 3 減額の適用が受けられる場合	6

第3章 宅 地

■ 1 評価単位	8
■ 2 評価の方法	1 2
■ 3 路線価による評価	1 2
■ 4 不整形地	3 1
■ 5 特殊な土地等	4 1
■ 6 私 道	7 9
■ 7 倍率方式による評価	8 3

第4章 宅地の上に存する権利

■ 1 宅地の上に存する権利	8 6
■ 2 使用貸借に係る土地についての取扱い	8 9
■ 3 相当の地代を支払っている場合等の 借地権等についての取扱い	8 9
■ 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	9 5
■ 5 定期借地権等	1 0 3

第5章 農地・山林・立木

■ 1 農地	1 1 4
■ 2 山林	1 2 2
■ 3 立木	1 2 3

第6章 家屋・附属設備等・構築物・配偶者居住権

■ 1 家屋	1 3 0
■ 2 附属設備等	1 3 1
■ 3 構築物	1 3 2
■ 4 配偶者居住権	1 3 5

第7章 動産等

■ 1 一般動産	1 4 2
■ 2 たな卸商品等	1 4 3
■ 3 書画骨とう品	1 4 3
■ 4 電話加入権	1 4 3
■ 5 営業権	1 4 4

第8章 有価証券の評価

■ 1 上場株式	1 5 4
■ 2 公社債等	1 5 9

第9章 その他の財産

■ 1 預貯金	1 7 0
■ 2 年金により支払を受ける場合	1 7 2
■ 3 生命保険契約に関する権利	1 7 8
■ 4 定期金に関する権利	1 8 1
■ 5 保証期間付定期金に関する権利	1 8 4
■ 6 契約に基づかない定期金に関する権利	1 8 6

■ 7 ゴルフ会員権	1 9 1
第10章 評価に必要な資料とその収集方法	1 9 6

書式一覧

(書式1) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(整形地)	1 7
(書式2) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(がけ地)	2 8
(書式3) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(不整形地)	3 8
(書式4) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(無道路地)	4 5
(書式5) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (特別警戒区域内にある宅地)	4 9
(書式6) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (容積率が異なる宅地)	5 4
(書式7) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (セットバック地)	5 5
(書式8) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (都市計画道路予定地)	6 4
(書式9) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (区分地上権宅地)	6 9
(書式10) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (地積規模の大きな宅地)	7 5
(書式11) 定期借地権等の評価明細書 (一般定期借地権・定期借地権)	1 0 5
(書式12) 定期借地権等の評価明細書 (一般定期借地権・底地権)	1 0 7
(書式13) 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (底地権・定期借地権)	1 1 2
(書式14) 市街地農地等の評価明細書	1 1 7
(書式15) 山林・森林の立木の評価明細書	1 2 5
(書式16) 配偶者居住権等の評価明細書	1 3 8
(書式17) 営業権の評価明細書	1 4 7
(書式18) 上場株式の評価明細書	1 5 6
(書式19) 定期金の評価に関する評価明細書 (定期金給付事由が発生しているもの)	1 7 7
(書式20) 定期金の評価に関する評価明細書 (定期金給付事由が発生していないもの)	1 8 3

財産評価

第1章 総 則

1. 評価の原則	2
2. 邦貨換算	3
3. 共有と区分所有	3

1 総 則

財産の価額は取得の時における時価により、債務の金額はその時の現況により評価します。

■ 1 評価の原則

相続税法は、相続税と贈与税の2税目を規定していますが、共に無償取得した財産の価額を基礎として課税することとしています。したがって、この価額がいくらとなるかが、課税に当たっては最も重要な要素となります。

1. 時価評価（法22）

相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、その財産の取得の時における時価により、その財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。

なお、時価によらない場合の財産の価額については、別段の定めがあります。

2. 時価の意義（評通1（2））

時価についての具体的な算出方法は、財産評価基本通達に定められています。

財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期において、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、財産評価基本通達の定めによって評価した価額（相続税評価額）による。

※1 課税時期とは、相続、遺贈又は贈与により財産を取得した日もしくは相続税法の規定により、相続、遺贈又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をいいます。

※2 相続税法における「時価」の概念である相続税評価額と、実際の売買実例価額との間には、財産の種類、換価の難易等、財産に対する需給関係、売買当事者間の力関係等の理由から、差異が生じています。

3. 評価方法の定めのない財産の評価（評通5）

この通達に評価方法の定めのない財産の価額は、この通達に定める評価方法に準じて評価する。

4. この通達の評価により難い場合の評価（評通6）

この通達の定めによって評価することが著しく不適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。

■ 2 邦貨換算（評通4－3）

1. 邦貨換算に用いる為替相場の原則

（1）外貨建てによる財産及び国外にある財産

納税義務者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（対顧客直物電信買相場等）による。

（注）外貨預金等、取引金融機関が特定されている場合には、その金融機関の公表する為替相場によります。

（2）外貨建てによる債務

納税義務者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（対顧客直物電信売相場等）による。

2. 課税時期に為替相場がない場合

課税時期が土曜・休日等で金融機関の公表する為替相場がない場合には、次によります。

課税時期前の最終の為替売買相場等のうち、課税時期に最も近い日のその相場による。

※為替予約をしている場合には先物外国為替契約により確定している為替相場によります。

■ 3 共有と区分所有

1. 共有と区分所有の意義

（1）共有（民法249）

複数人が1つの物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるという所有の形態をいう。

（2）区分所有（建物の区分所有等に関する法律1）

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して利用することができるものがある場合において、その各部分をそれぞれ所有する形態をいう。

【具体例】

(1) 共有

3階建の建物をA、B、Cの3人で3分の1ずつ共有している場合

3階
2階
1階

$$\left. \vphantom{\begin{matrix} 3階 \\ 2階 \\ 1階 \end{matrix}} \right\} \times \frac{1}{3} = \text{A、B、Cそれぞれの有する権利}$$

(2) 区分所有

3階建の建物の3階部分をA、2階部分をB、1階部分をCが区分所有している場合

3階	Aの有する権利
2階	Bの有する権利
1階	Cの有する権利

2. 評価方法

(1) 共有財産（評通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。

(2) 区分所有財産（評通3）

区分所有財産の価額は、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。

財産評価

第2章 土地及び土地の上に存する権利

1. 土地評価上の区分	6
2. 地 積	6
3. 減額の適用が受けられる場合	6

2

土地及び土地の上に存する権利

土地は原則として地目ごとに、地積は実際の面積により評価します。

■ 1 土地評価上の区分（評通7）

土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうち主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。

地目は、課税時期の現況によって判断しますので、登記簿上の地目と、現況が異なる場合は、課税時期の現況の地目によります。

- | | |
|--------|---------|
| (1) 宅地 | (6) 牧場 |
| (2) 田 | (7) 池沼 |
| (3) 畑 | (8) 鉱泉地 |
| (4) 山林 | (9) 雑種地 |
| (5) 原野 | |

■ 2 地 積（評通8）

地積は、課税時期における実際の面積によります。

したがって、登記簿上の面積と実際の面積が異なる場合は、実際の面積を採用します。

■ 3 減額の適用が受けられる場合

実際の評価にあたっては、必ず現地調査を行い、現況を確認することが大切です。現場確認によって、書面による資料だけで把握することが困難な評価上の減額要因が明らかになることが少なくないからです。

また、財産評価基本通達では、建築基準法、都市計画法、文化財保護法、土壤汚染対策法等の規定に対応し、さまざまな評価減の規定が設けられています。これらの確認をとるためには、所在地の市区町村の都市計画課、道路課、建築指導課等で該当の有無を確認することも必要です。主な減額要因には次のようなものがあります。

- (1) 無道路地（評通20-3）
 - (2) 土砂災害特別警戒区域内にある宅地（評通20-6）
 - (3) 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地（評通20-7）
 - (4) 地積規模の大きな宅地（評通20-2）
 - (5) セットバックを必要とする宅地（評通24-6）
 - (6) 都市計画道路予定地の区域内にある宅地（評通24-7）
 - (7) 区分地上権が設定されている宅地（評通25(4)）