

相 続 税 法

フォローアップセミナー

宅地及び取引相場のない
株式の総復習



目 次

Ⅰ 宅地	2
1 自用地としての価額	3
(1) 倍率方式	3
(2) 路線価方式	4
2 貸借が行われた場合	9
(1) 宅地の貸借が行われた場合	9
(2) 貸家の用に供されている場合	10
(3) 使用貸借	12
3 小規模宅地等の特例	14
(1) 適用対象資産	14
(2) 特定事業用宅地等	18
(3) 特定居住用宅地等	22
(4) 特定同族会社事業用宅地等	26
(5) 貸付事業用宅地等	29
(6) 限度面積要件	32
(7) 課税価格に算入すべき価額	35
(8) 小規模宅地等の選択	38
Ⅱ 取引相場のない株式	42
1 評価方式の判定	43
2 会社の規模に応じた評価額	51

宅 地

- 自用地としての価額
- 貸借が行われた場合
- 小規模宅地等の特例

1 自用地としての価額

(1) 倍率方式

1 倍率方式による評価

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{倍率}$$

2 台帳地積と実測地積が異なる場合

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{\text{実測地積}}{\text{台帳地積}} \times \text{倍率}$$



設例 《相続税評価額》

(1) A宅地	250㎡	固定資産税評価額	13,500千円
		固定資産税課税標準額	11,750千円
		倍率	2.5倍
(2) B宅地		固定資産税評価額	12,200千円
		固定資産税課税標準額	11,650千円
		倍率	2.0倍
		台帳地積	500㎡
		実測地積	540㎡



解説

(1) A宅地について

$$13,500\text{千円} \times 2.5 = 33,750\text{千円}$$

(2) B宅地について

$$12,200\text{千円} \times \frac{540\text{㎡}}{500\text{㎡}} \times 2.0 = 26,352\text{千円}$$

(2) 路線価方式

1 一方のみが路線に接する宅地の評価

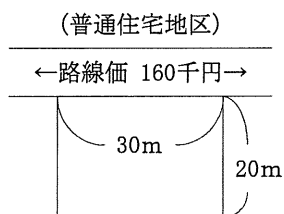
路線価 × 奥行価格補正率 × 地積

※ 奥行価格補正率の求め方

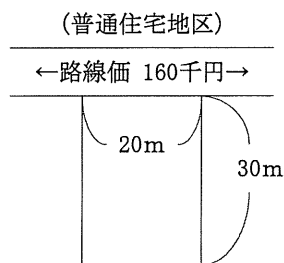
奥行価格補正率は、その宅地の所在する地区と路線価が付されている路線から垂直に線を下ろした場合のその宅地の最も奥までの距離によって求める。

設例 《相続税評価額》

(1) A宅地



(2) B宅地



《参考資料》

奥行価格補正率 20m……………1.00

30m……………0.98

解説

A宅地 $160\text{千円} \times 1.00 \times 30\text{m} \times 20\text{m} = 96,000\text{千円}$

B宅地 $160\text{千円} \times 0.98 \times 20\text{m} \times 30\text{m} = 94,080\text{千円}$

2 正面と側方に路線がある宅地の評価

- ① 正面路線価 × 奥行価格補正率
- ② 側方路線価 × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率(円未満切捨)
- ③ (①+②) × 地積

3 正面と裏面に路線がある宅地の評価

- ① 正面路線価 × 奥行価格補正率
- ② 裏面路線価 × 奥行価格補正率 × 二方路線影響加算率(円未満切捨)
- ③ (①+②) × 地積

4 三方に路線がある宅地の評価

- ① 正面路線価 × 奥行価格補正率
- ② 側方路線価 × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率(円未満切捨)
- 側方路線価
又 は
裏面路線価
- ③ × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率
又 は
二方路線影響加算率 (円未満切捨)
- ④ (①+②+③) × 地 積

5 四方に路線がある宅地の評価

- ① 正面路線価 × 奥行価格補正率
- ② 裏面路線価 × 奥行価格補正率 × 二方路線影響加算率(円未満切捨)
- 一 方 の
側方路線価
- ③ × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率(円未満切捨)
- 他 方 の
側方路線価
- ④ × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率(円未満切捨)
- ⑤ (①+②+③+④) × 地 積

※1 正面路線の判定

正面路線とは、宅地に接する路線価の付されている路線のうち、その路線価に奥行価格補正率を乗じた価額の高いものをいう。

※2 奥行価格補正率

正面路線以外の路線の奥行価格補正率は、正面路線の所在する地区により、求める。

※3 側方路線影響加算率の求め方

側方路線影響加算率は、正面路線の所在する地区及び角地又は準角地かによって求める。なお、角地又は準角地の判定は、正面路線との関係により行う。

※4 二方路線影響加算率の求め方

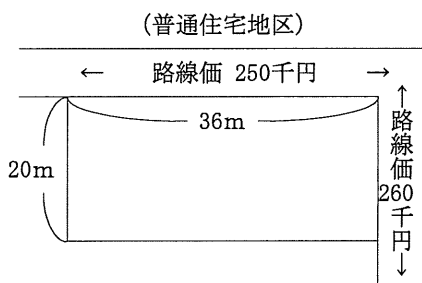
二方路線影響加算率は、正面路線の所在する地区によって求める。

※5 側方路線影響加算率及び二方路線影響加算率の判定

側方路線影響加算率及び二方路線影響加算率の判定は、常に正面路線との関係により行う。また、角地及び準角地の判定も正面路線との関係により行う。

設 例 《相続税評価額》

(1) A宅地

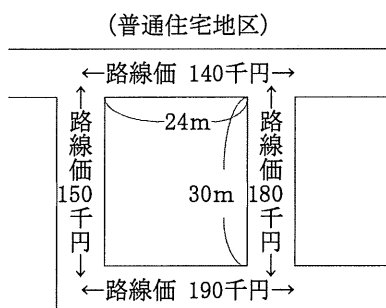


《参考資料》

1 奥行価格補正率

- (1) 普通商業・併用住宅地区
 12m以上32m未満 1.00
 32m以上36m未満 0.98
- (2) 普通住宅地区
 10m以上24m未満 1.00
 24m以上28m未満 0.99
 28m以上32m未満 0.98
 36m以上40m未満 0.94

(2) B宅地



2 側方路線影響加算率

- (1) 普通商業・併用住宅地区
 角 地……………0.08
 準角地……………0.04
- (2) 普通住宅地区
 角 地……………0.03
 準角地……………0.02

3 二方路線影響加算率

- (1) 普通商業・併用住宅地区
 0.05
- (2) 普通住宅地区
 0.02

解 説

(1) A宅地 $(250\text{千円} \times 1.00 + 260\text{千円} \times 0.94 \times 0.02) \times 36\text{m} \times 20\text{m}$
 $= 183,519.36\text{千円}$

(2) B宅地 $(190\text{千円} \times 0.98 + 140\text{千円} \times 0.98 \times 0.02 + 180\text{千円} \times 0.99 \times 0.03$
 $+ 150\text{千円} \times 0.99 \times 0.02) \times 24\text{m} \times 30\text{m} = 142,027.2\text{千円}$

6 間口が狭小な宅地の評価

$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{間口狭小補正率(円未満切捨)} \times \text{地積}$$

7 奥行が長大な宅地の評価

$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{奥行長大補正率(円未満切捨)} \times \text{地積}$$

8 間口が狭小で、かつ、奥行が長大な宅地の評価

$$\text{路線価} \times \frac{\text{奥行価格}}{\text{補正率}} \times \frac{\text{間口狭小}}{\text{補正率}} \times \frac{\text{奥行長大}}{\text{補正率}} \left[\begin{array}{l} \text{円未満} \\ \text{切捨} \end{array} \right] \times \text{地積}$$

- ※1 間口が狭小な宅地に該当するかどうか及び奥行きが長大な宅地に該当するかどうかは、正面路線から見て判定する。
- ※2 間口狭小補正率及び奥行長大補正率の求め方
間口狭小補正率及び奥行長大補正率は、その宅地の所在する地区とその宅地の間口距離によって求める。
- ※3 二方以上に路線がある場合には、側方加算等をした後の金額に補正率を乗じる。
- ※4 間口狭小補正率と奥行長大補正率を併用する場合には、2つの補正率を連乗した後に円未満の端数を切り捨てる。

9 がけ地等の評価

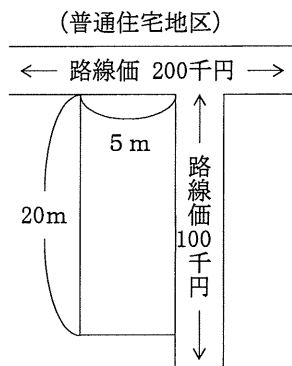
$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{がけ地補正率(円未満切捨)} \times \text{地積}$$

- ※1 がけ地補正率の求め方
がけ地補正率は、総地積に対するがけ地地積の割合及びがけ地の方位によって求める。
- ※2 二方以上に路線がある場合には、側方加算等をした後の金額にがけ地補正率を乗じる。



設 例 《相続税評価額》

(1) A宅地

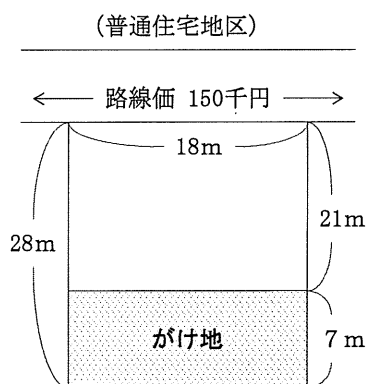


《参考資料》

- 1 奥行価格補正率
 5 m……………0.92
 20m……………1.00
- 2 側方路線影響加算率
 角 地……………0.03
 準角地……………0.02
- 3 間口狭小補正率
 4 m以上 6 m未満……………0.94
- 4 奥行長大補正率

奥行距離	が 3 以上 4 未満……………0.96
間口距離	が 4 以上 5 未満……………0.94

(2) B宅地



《参考資料》

- 1 奥行価格補正率
 28m……………0.98
- 2 がけ地補正率 (西)

がけ地地積	が 0.20以上 ……0.90
総 地 積	



解 説

(1) A宅地 $(200,000 \text{ 円} \times 1.00 + 100,000 \text{ 円} \times 0.92 \times 0.03) \times 0.94$

※
 $\times 0.94 \text{ (円未満切捨)} \times 5 \text{ m} \times 20 \text{ m} = 17,915.8 \text{ 千円}$

※ $\frac{20 \text{ m}}{5 \text{ m}} = 4 \quad \therefore 0.94$

(2) B宅地 $150,000 \text{ 円} \times 0.98 \times 0.90 \times 18 \text{ m} \times 28 \text{ m} = 66,679.2 \text{ 千円}$

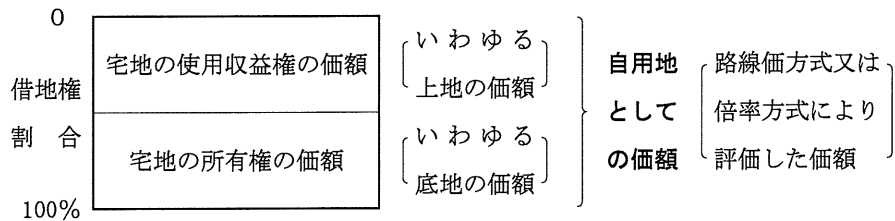
※
 $\frac{18 \text{ m} \times 7 \text{ m}}{18 \text{ m} \times 28 \text{ m}} = 0.25 \quad \therefore 0.90$

2 貸借が行われた場合

(1) 宅地の貸借が行われた場合

1 自用地としての価額

【図 解】



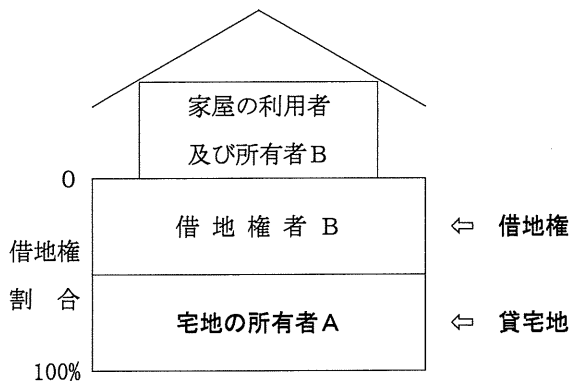
2 借地権の評価

自用地としての価額 × 借地権割合

3 貸宅地の評価

自用地としての価額 × (1 - 借地権割合)

【図 解】



設 例 《相続税評価額》

A宅地 300㎡ 自用地としての価額 60,000千円

甲は、A宅地を賃貸借契約により、乙に貸し付けた。

《参考資料》 借地権割合 70%



解 説

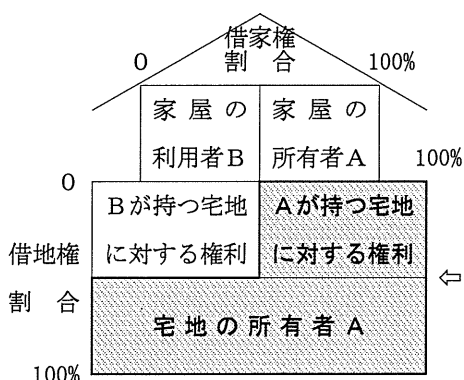
- (1) 乙の財産（借地権） $60,000 \text{千円} \times 70\% = 42,000 \text{千円}$
- (2) 甲の財産（貸宅地） $60,000 \text{千円} \times (1 - 70\%) = 18,000 \text{千円}$

(2) 貸家の用に供されている場合

1 貸家建付地の評価

自用地としての価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

【図 解】

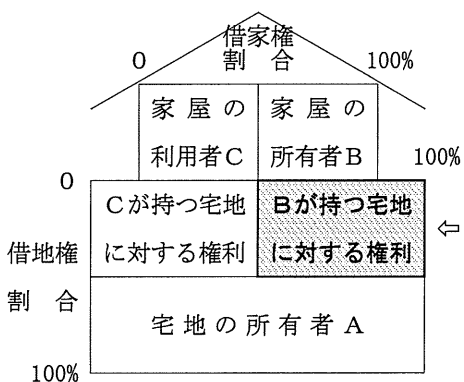


貸家建付地は、具体的には左図の
⇐ ような場合におけるAの土地に対して有する権利である。

2 貸家建付借地権の評価

自用地としての価額 × 借地権割合 × (1 - 借家権割合)

【図 解】



貸家建付借地権は、具体的には
⇐ 左図のような場合におけるBの土地に対して有する権利である。

3 貸家に係る各独立部分がある場合

(1) 貸家建付地 (上記1の財産)

自用地としての価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

(2) 貸家建付借地権 (上記2の財産)

自用地としての価額 × 借地権割合 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)



設 例 《相続税評価額》

A宅地 300㎡ 自用地としての価額 60,000千円

<ケース1>

甲は、この宅地の上に家屋を建築し、それを賃貸借契約によって乙に貸し付けていた。

<ケース2>

甲は、この宅地を丙から借り受け、その上に家屋を建築し、それを賃貸借契約によって乙に貸し付けていた。

《参考資料》 借地権割合 70% 借家権割合 30%



解 説

(1) ケース1について（甲の貸家建付地）

$$60,000\text{千円} \times (1 - 70\% \times 30\%) = 47,400\text{千円}$$

(2) ケース2について（甲の貸家建付借地権）

$$60,000\text{千円} \times 70\% \times (1 - 30\%) = 29,400\text{千円}$$



留意点

構築物の敷地等の用に供されている宅地の評価

構築物（立体駐車場の設備等）の敷地の用に供されている宅地及び何らの設備も設けていない駐車場の敷地については、借地借家法の適用を受けないため、自用地評価となる。

(3) 使用貸借

1 使用貸借に係る土地の評価

《取扱い（使用貸借による宅地の貸付けがあった場合）》

区 分	評 価 額
被相続人が借地人である場合	0
被相続人が地主である場合	その土地の自用地としての価額※

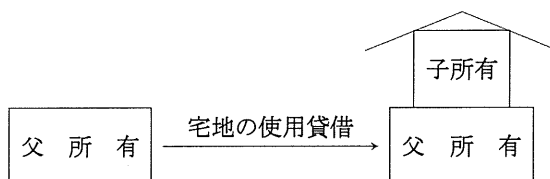
※ この場合においては、その土地の上に存する建物が自用であるか、貸家であるかを問わずに、上記金額で評価することとなる。

2 使用貸借により借受けた土地の上に存する家屋の評価

使用貸借契約により借受けた土地の上に存する借地人の家屋の評価は、その家屋の自用又は貸付けの区分に応じて、通常どおり自用家屋又は貸家として評価する。

《具体例》

父所有の宅地を子が使用貸借により借り受け、子がその上に家屋を建てた場合



(1) 父が死亡した場合の相続財産

宅 地…家屋の自用又は貸付けの区分にかかわらず自用地として評価

(2) 子が死亡した場合の相続財産

宅地の上に存する権利… 0

家 屋…自用又は貸付けの区分に応じ自用家屋又は貸家として評価



留意点

使用貸借に係る家屋の評価

区 分	評 価 額
被相続人が借家人である場合	0
被相続人が家主である場合	その家屋の自用家屋としての価額※

※ この場合においては、当該家屋の敷地となっている被相続人が所有する宅地は自用地としての価額で評価することとなる。



設 例 《相続税評価額》

甲は、次の宅地を使用貸借契約により乙から借り受けて、その借地の上に家屋を建て、賃貸借契約により他に貸し付けていた。

〔評価資料〕

- (1) 宅 地 自用地としての価額 40,000千円
- (2) 家 屋 自用家屋としての価額 15,000千円
- (3) 借地権割合 70% 借家権割合 30%



解 説

- (1) 甲の財産

宅地の上に存する権利 0

家 屋 $15,000\text{千円} \times (1 - 30\%) = 10,500\text{千円}$

- (2) 乙の財産

宅 地 40,000千円

なお、乙から甲への宅地の貸し付けが賃貸借契約である場合には、甲及び乙の財産の価額は下記のとおりとなる。

- (1) 甲の財産

借地権（貸家建付借地権） $40,000\text{千円} \times 70\% \times (1 - 30\%) = 19,600\text{千円}$

家 屋 $15,000\text{千円} \times (1 - 30\%) = 10,500\text{千円}$

- (2) 乙の財産

貸宅地 $40,000\text{千円} \times (1 - 70\%) = 12,000\text{千円}$

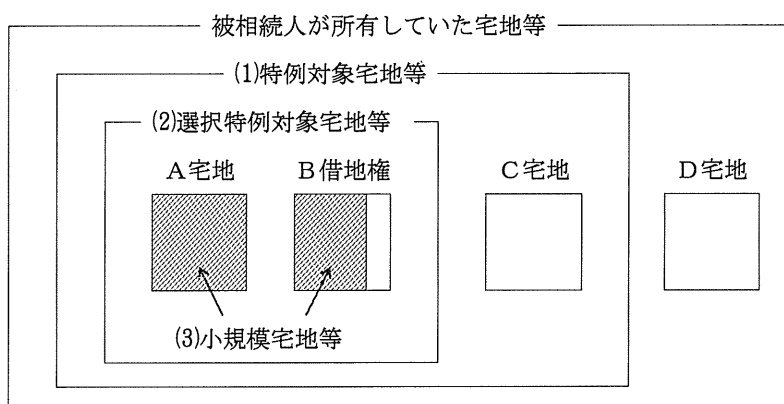
3 小規模宅地等の特例

(1) 適用対象資産

1 適用対象資産 (措法69の4①)

適用対象資産は、被相続人の有していた宅地等のうち、相続開始直前の利用状況等から特例の適用を受けることができる宅地等(特例対象宅地等)を把握し、その中から特例の適用を受ける宅地等を選択し(選択特例対象宅地等)、その選択した宅地等について限度面積要件を満たしたもの(小規模宅地等)である。

【図 解】



(1) 特例対象宅地等

被相続人が所有していた宅地等のうち、用途等の要件を満たして、小規模宅地等の特例の対象となり得るもの

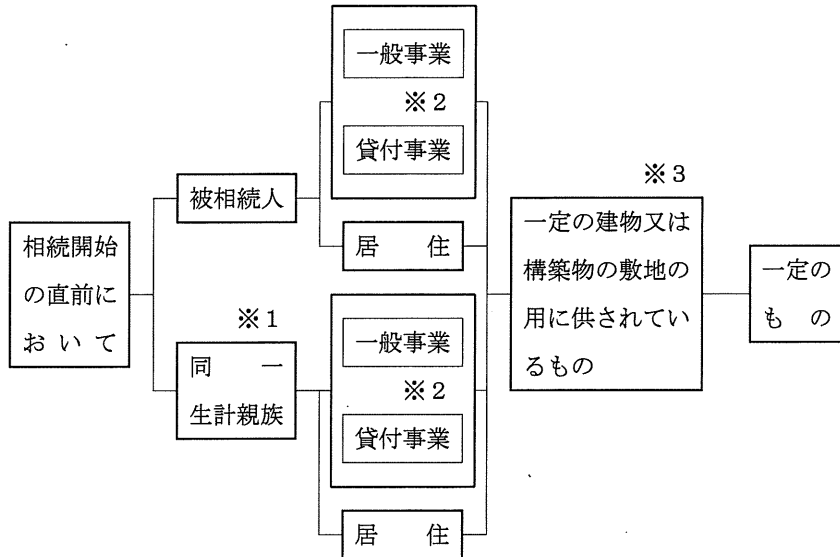
(2) 選択特例対象宅地等

(1)の対象となり得る宅地等のうち、実際に小規模宅地等の特例の対象とするために選択したもの

(3) 小規模宅地等

(2)の選択した宅地等のうち、面積からの制限(限度面積要件)を満たす部分

【図 解】特例対象宅地等



※1 同一生計親族（被相続人と生計を一にする親族）

次に掲げる個人とする。

- (1) 被相続人と同一の家屋に起居している親族（ただし、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除く。）
- (2) 被相続人と同一の家屋に起居していない親族で、常に被相続人から生活費等の仕送りを受けていたもの

※2 準事業

事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの（賃貸借契約による貸付け）を含む。

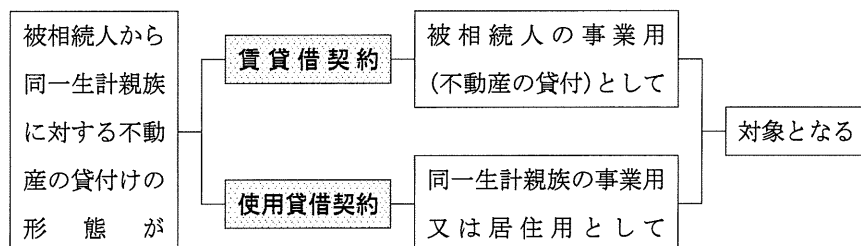
したがって、使用貸借による貸付けは、事業に含まれない。

※3 一定の建物もしくは構築物の敷地の用に供されているもの

建物又は構築物の敷地の用に供されていない宅地等（車庫等何らの設備も設けていない駐車場の敷地等）は対象とならない。また、耕作の用に供されているもの等（農地等）は除かれる。

2 同一生計親族の事業用又は居住用

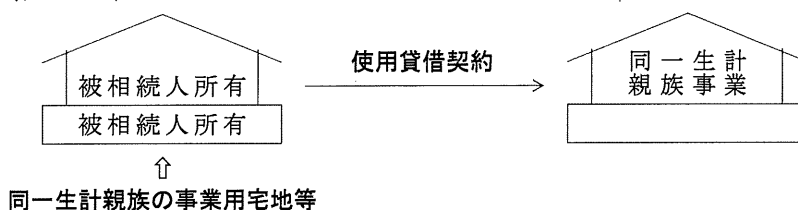
【図 解】



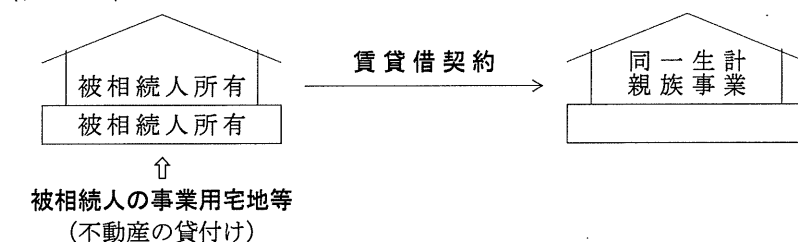
《具体例》

〔建物を同一生計親族に貸付けた場合〕

(ケース 1)

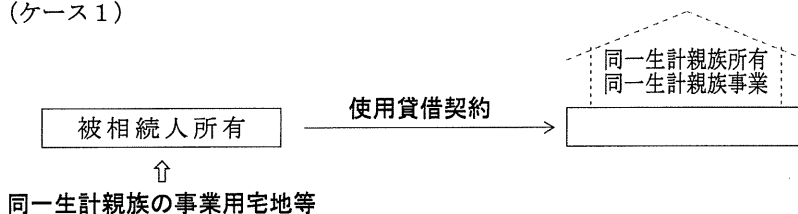


(ケース 2)

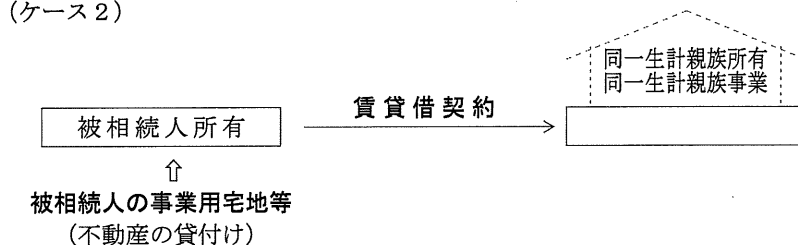


〔宅地等を同一生計親族に貸付けた場合〕

(ケース 1)



(ケース 2)





設 例 《被相続人等の事業用又は居住用宅地等で一定のものの判定》

被相続人甲の相続開始時において、次の宅地等があった。

(1) A 宅 地

この宅地は、甲の小売業の店舗の敷地の用に供されていたものである。

(2) B 宅 地

この宅地は、甲が車庫等の何らの設備も設けずに、空地のまま貸駐車場
の用に供していたものである。

(3) C 宅 地

この宅地は、甲の別荘の敷地の用に供されていたものである。

(4) D 宅 地

この宅地は、甲と同居し生計を一にする長男の製造業の建物の敷地の用
に供されていたものである。なお、この宅地は、賃貸借契約により、長男
に貸し付けられていた。

(5) E 借地権

この借地権は、甲の母（甲から毎月生活費の仕送りを受け、甲の扶養親
族となっていた。）が甲から使用貸借契約により借り受け、母の居住用建
物の敷地の用に供されていたものである。

(6) F 宅 地

この宅地は、甲の長女（甲と生計を別にしている。）の居住用建物の敷
地の用に供されていたものであるが、甲と長女との間で地代等の授受はな
かった。



解 説

(1) A 宅地について

被相続人の事業用宅地等に該当する。

(2) B 宅地について

被相続人等の事業用又は居住用宅地等で一定のものには該当しない。

(3) C 宅地について

被相続人等の事業用又は居住用宅地等で一定のものには該当しない。

(4) D 宅地について

被相続人の事業用宅地等に該当する。

(5) E 借地権について

同一生計親族の居住用宅地等に該当する。

(6) F 宅地について

被相続人等の事業用又は居住用宅地等で一定のものには該当しない。

(2) 特定事業用宅地等

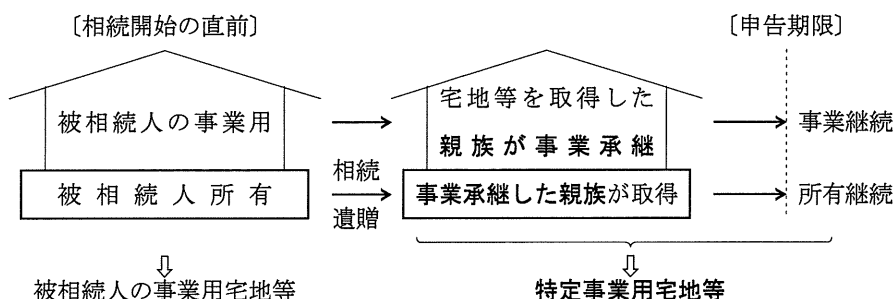
1 特定事業用宅地等 (措法69の4③一)

被相続人等の事業用宅地等を被相続人の親族が取得し下記の要件を満たす場合の宅地等をいう。

(1) 被相続人の事業（一般事業）用宅地等が特定事業用宅地等に該当する場合

- ① 宅地等を取得した親族が申告期限までに被相続人の事業を引き継ぐこと
- ② 取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有し、かつ、承継した事業を申告期限まで営んでいること

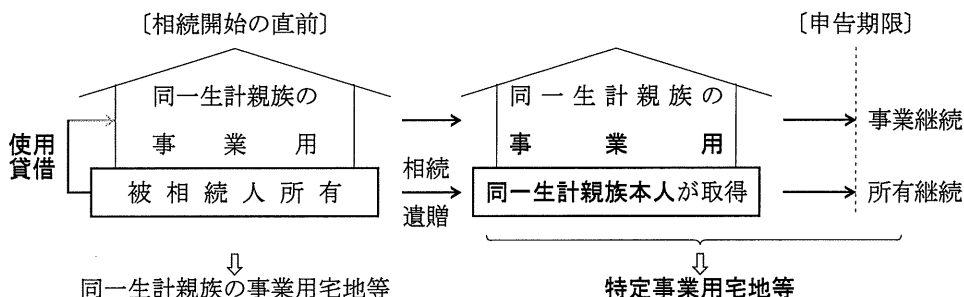
【図 解】



(2) 同一生計親族の事業（一般事業）用宅地等が特定事業用宅地等に該当する場合

- ① 宅地等を取得した親族が事業を営んでいた同一生計親族本人であること
- ② 取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有し、かつ、申告期限まで事業の用に供していること

【図 解】



2 判定のポイント

相 続 開 始 直 前 の 利 用 状 況	取 得 者	継 続 要 件 (申 告 期 限)		備 考
		事 業	所 有	
被 相 続 人 の 事 業 用 宅 地 等	事 業 承 継 親 族	○	○	(注) 1、3
同 一 生 計 親 族 の 事 業 用 宅 地 等	そ の 同 一 生 計 親 族	○	○	(注) 2、3

(注) 1 被相続人の事業用宅地等を取得した親族が、その宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を引き継いでいなければ、特定事業用宅地等に該当しない。

2(1) 事業を営んでいる同一生計親族自身が、その事業の用に供されている宅地等を取得しなければ、特定事業用宅地等に該当しない。

(2) 被相続人からの同一生計親族に対する宅地等の貸付けが使用貸借契約でなければ、特定事業用宅地等に該当しない。

3 被相続人等の事業からは、不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業（以下「不動産貸付業等」という。）は、除かれる。

なお、不動産貸付業等の用に供されていた宅地等については、特定事業用宅地等として特例の適用を受けることはなく、特定同族会社事業用宅地等又は貸付事業用宅地等の適用を考えることとなる。



設 例 《特定事業用宅地等の判定》

被相続人甲の死亡により、各相続人等は、次の宅地を相続又は遺贈により取得した。

(1) 配偶者乙が相続により取得した宅地

この宅地は、甲の飲食業の店舗の敷地の用に供されていたものである。

<ケース1> 乙は、甲の事業を申告期限までに承継し、かつ、その宅地を所有している。

<ケース2> 乙は、甲の事業を廃業している。

<ケース3> 長男Aが、甲の事業を申告期限までに承継し、乙は、その宅地を申告期限まで所有している。

(2) 長男A（甲と生計を一にしている。）が相続により取得した宅地

この宅地は、Aが甲から使用貸借契約により借り受け、Aの物品販売業の店舗の敷地の用に供されていたものである。なお、Aは申告期限まで自己の事業を継続しており、かつ、その宅地を所有している。

(3) 長男Aの妻A' が遺贈により取得した宅地（A及びA' は甲と生計を一にしている。）

この宅地は、Aが甲から使用貸借契約により借り受け、Aの物品販売業の店舗の敷地の用に供されていたものである。なお、Aは申告期限まで自己の事業を継続しており、かつ、A' はその宅地を所有している。



解 説

(1) 配偶者乙が取得した宅地

<ケース1>

特定事業用宅地等

<ケース2>

適用無し

<ケース3>

適用無し

(2) 長男Aが取得した宅地

特定事業用宅地等

(3) 長男Aの妻A' が取得した宅地

適用無し

<メ モ>

(3) 特定居住用宅地等

1 特定居住用宅地等 (措法69の4③二、措令40の2⑧、措規23の2③)

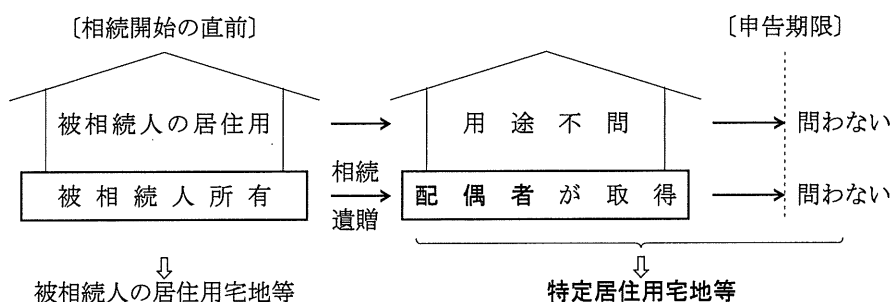
被相続人等の居住用宅地等を被相続人の配偶者が取得した場合又は被相続人の親族が取得し下記の要件を満たす場合の宅地等をいう。

(1) 被相続人の居住用宅地等が特定居住用宅地等に該当する場合

① 宅地等の取得者が配偶者である場合

要件はない

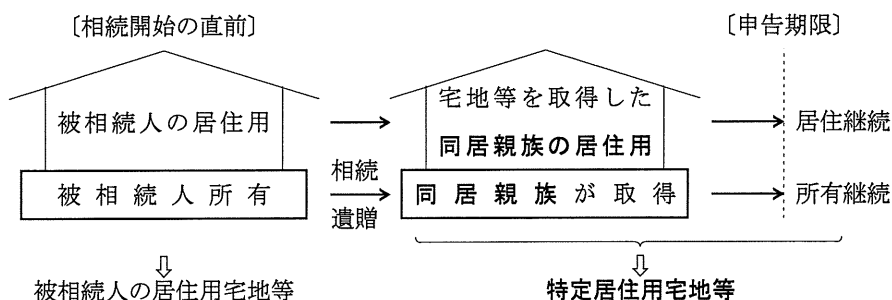
【図 解】



② 宅地等の取得者が同居親族である場合

取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有し、かつ、その家屋に居住していること

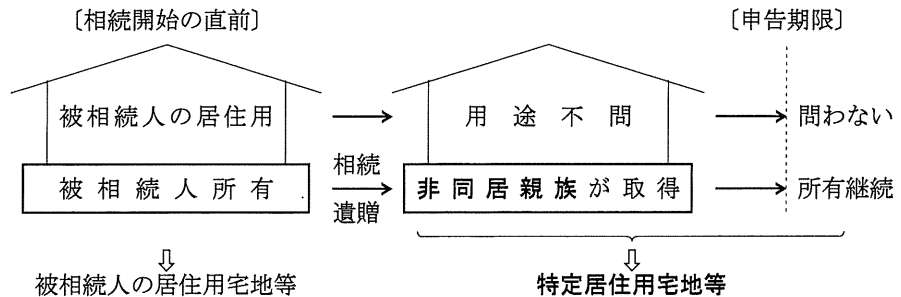
【図 解】



③ 宅地等の取得者が非同居親族である場合

- イ 被相続人の配偶者又は相続開始直前に被相続人と同居していた親族でその被相続人の法定相続人がいないこと
- ロ 宅地の取得者が相続開始前3年以内にその者又はその者の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと
- ハ 取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有していること

【図 解】

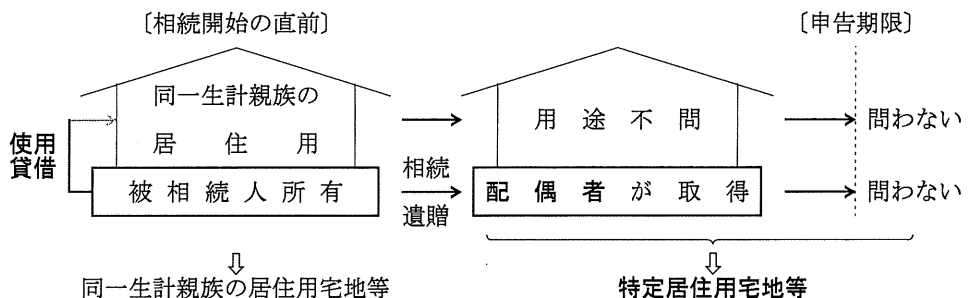


(2) 同一生計親族の居住用宅地等が特定居住用宅地等に該当する場合

① 宅地等の取得者が配偶者である場合

要件はない

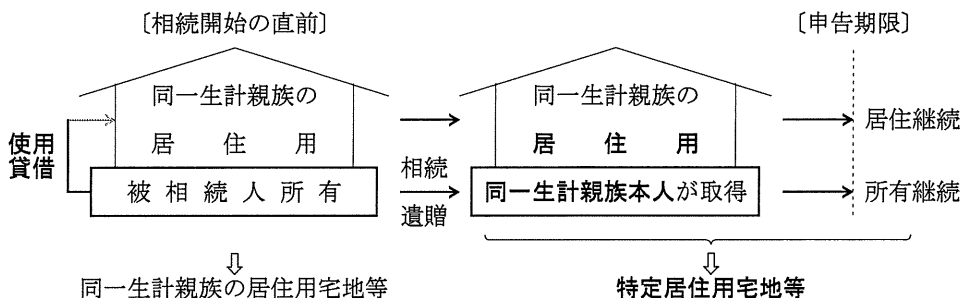
【図 解】



② 宅地等の取得者が同一生計親族である場合

イ 宅地等を取得した親族が、その宅地の上に存する家屋に居住していた
同一生計親族本人であること
ロ 取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有し、かつ、申告期限まで
居住の用に供していること

【図 解】



2 判定のポイント

相 続 開 始 直 前 の 利 用 状 況	取 得 者	継 続 要 件 (申 告 期 限)		備 考
		居 住	所 有	
被 相 続 人 の 居 住 用 宅 地 等	配 偶 者	—	—	(注) 1
	同 居 親 族	○	○	(注) 2
	非 同 居 親 族	—	○	(注) 3
同 一 生 計 親 族 の 居 住 用 宅 地 等	配 偶 者	—	—	(注) 1
	その同一生計親族	○	○	(注) 4

(注) 1 無条件に特定居住用宅地等に該当する。

2 被相続人の居住用宅地等を取得した同居親族が、その宅地等の上に存する家屋に居住し続けなければ、特定居住用宅地等に該当しない。

3 宅地等を取得した親族は、上記のほか、下記の要件を満たしており、かつ、被相続人に配偶者及び同居するその被相続人の法定相続人がいない場合に限る。

- (1) 相続開始前3年以内にその者又はその者の配偶者の持ち家に居住していない（相続開始直前にその被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。）。
- (2) 制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者以外の者である。

4(1) 居住の用に供している同一生計親族自身が、その居住の用に供されている宅地等を取得しなければ、特定居住用宅地等に該当しない。

(2) 被相続人からの同一生計親族に対する宅地等の貸付けが使用貸借契約でなければ、特定居住用宅地等に該当しない。



設 例 《特定居住用宅地等の判定》

被相続人甲の死亡により、各相続人等は、次の宅地を相続又は遺贈により取得した。なお、(1)から(5)までの設例は、いずれも独立している。

(1) 配偶者乙が遺贈により取得した宅地

この宅地は、甲の居住用建物の敷地の用に供されていたものであり、乙は申告期限までにこの宅地を売却している。

(2) 長男Aが相続により取得した宅地

この宅地は、甲及びAの居住用建物の敷地の用に供されていたものである。

<ケース1> Aは、申告期限まで引き続きその宅地を有し、かつ、その建物に居住している。

<ケース2> Aは、この宅地を申告期限までに売却している。

(3) 配偶者乙が相続により取得した宅地

この宅地は、甲から毎月生活費の仕送りを受けている父D（甲の扶養親族となっていた。）が甲から使用貸借契約により借り受け、Dの居住用建物の敷地の用に供されているものである。なお、乙はこの宅地を申告期限までに売却している。

(4) 母Eが遺贈により取得した宅地

この宅地は、甲から毎月生活費の仕送りを受けている母E（甲の扶養親族となっていた。）が甲から使用貸借契約により借り受け、Eの居住用建物の敷地の用に供されているものである。

<ケース1> Eは申告期限まで引き続きその建物を自己の居住の用に供しており、かつ、その宅地を所有している。

<ケース2> Eは申告期限までにその建物及び敷地を売却している。



解 説

(1) 配偶者乙が取得した宅地

特定居住用宅地等

(2) 長男Aが取得した宅地

<ケース1>

特定居住用宅地等

<ケース2>

適用無し

(3) 配偶者乙が取得した宅地

特定居住用宅地等

(4) 母Eが取得した宅地

<ケース1>

特定居住用宅地等

<ケース2>

適用無し

(4) 特定同族会社事業用宅地等

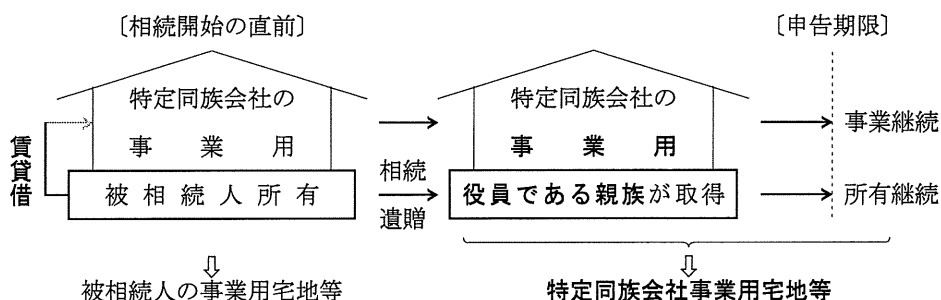
1 特定同族会社事業用宅地等 (措法69の4③三)

※
特定同族会社の事業の用に供されていた宅地等を被相続人の親族が取得し下記の要件を満たす場合の宅地等をいう。

- (1) 宅地を取得した親族が、申告期限においてその法人の役員であること
 - (2) 取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有していること
 - (3) 申告期限まで引き続きその法人の事業の用に供されていること

※ 相続開始直前に被相続人及びその被相続人の親族その他その被相続人と特別の関係がある者が有する株式の総数又は出資の総額がその法人の発行済株式の総数又は出資の総額の10分の5を超える法人をいう。

【図 解】

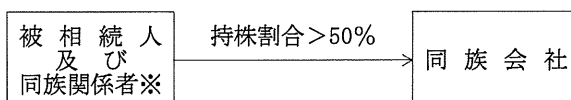


2 判定のポイント

相続開始直前の 利用状況	取得者	継続要件 (申告期限)		備考
		事業	所有	
被相続人又は同一生計 親族の事業用宅地等	申告期限において 役員である親族	法人 ○	親族 ○	(注)

(注) 相続開始直前において、次の要件をすべて満たしていなければならない。

- 被相続人及びその被相続人の親族その他その被相続人と特別の関係がある者(同族関係者)の持株割合の合計が、50%超であること。



※ 被相続人及び被相続人の同族関係者の範囲

判定の対象となる株主は、以下のとおりである。

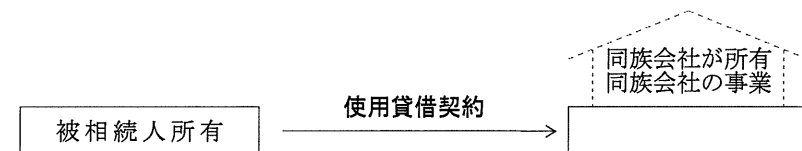
- (1) 被相続人
- (2) 被相続人の親族（配偶者、6親等内の血族及び3親等内の姻族）
- (3) 被相続人と特別の関係がある者（措令40の2⑨）
 - ① 被相続人と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者
 - ② 被相続人の使用人
 - ③ (2)及び(3)①②に掲げる者以外の者で被相続人から受けた金銭その他の資産によって生計を維持しているもの
 - ④ ①から③に掲げる者と生計を一にするこれらの者の親族
 - ⑤ 一定の法人

2 特定同族会社の行う事業からは、不動産貸付業等は除かれる。

3 被相続人又は同一生計親族が、特定同族会社に対し賃貸借契約により宅地等又は建物等を貸付けていなければならない（使用貸借契約により貸付けている場合には、被相続人又は同一生計親族の事業用宅地等に該当しないため、特例の適用がない。）。

《具体例》宅地等を同族会社に貸付けた場合

（ケース1）

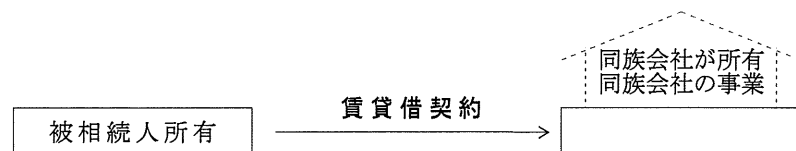


↑

被相続人の事業用宅地等に該当しない

∴ 小規模宅地等の特例の適用なし。

（ケース2）



↑

被相続人の事業用宅地等
（不動産の貸付け）

∴ 要件を満たせば特定同族会社事業用宅地等として80%減額の対象



設 例 《特定同族会社事業用宅地等の判定》

被相続人甲の死亡により、各相続人等は、次の宅地を相続又は遺贈により取得した。

(1) 配偶者乙が相続により取得した宅地

この宅地は、丙社（甲及び乙が発行済株式総数の60%を有する会社である。）が甲から賃貸借契約により借り受け、同社の社屋の敷地の用に供していたものである。なお、丙社は、製造業を営んでおり、申告期限まで同業を営んでいる。また、乙（同社の役員である。）は申告期限において、その宅地を所有している。

(2) 長男Aが遺贈により取得した宅地

この宅地は、丁社（甲及びAが発行済株式総数の80%を有する会社であり、物品販売業を営んでいる。）が甲から使用貸借契約により借り受け、同社の社屋の敷地の用に供していたものである。なお、同社は、申告期限においても同業を営んでいる。また、A（同社の役員である。）は、申告期限において、この宅地を所有している。



解 説

(1) 配偶者乙が取得した宅地

特定同族会社事業用宅地等

(2) 長男Aが取得した宅地

適用無し

(5) 貸付事業用宅地等

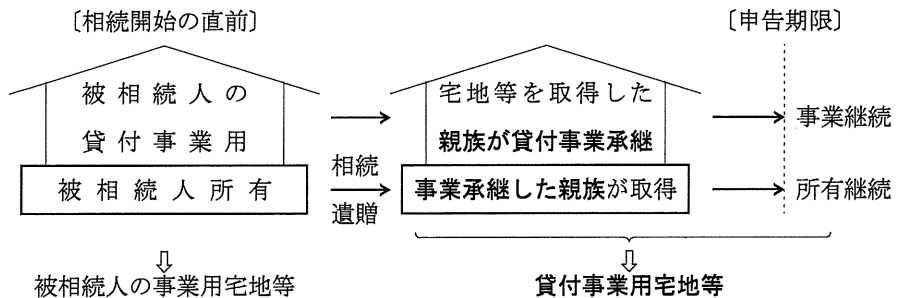
1 貸付事業用宅地等（措法69の4③四）

被相続人等の事業（不動産貸付業等に限る。以下「貸付事業」という。）用宅地等を被相続人の親族が取得し下記の要件を満たす場合の宅地等をいう。

(1) 被相続人の貸付事業用の宅地等が貸付事業用宅地等に該当する場合

- ① 宅地等を取得した親族が申告期限までに被相続人の貸付事業を引き継ぐこと
- ② 取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有し、かつ、承継した貸付事業を申告期限まで営んでいること

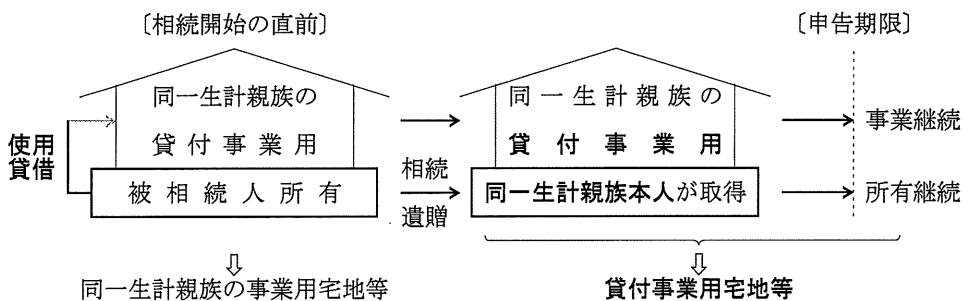
【図 解】



(2) 同一生計親族の貸付事業用の宅地等が貸付事業用宅地等に該当する場合

- ① 宅地等を取得した親族が貸付事業を営んでいた同一生計親族本人であること
- ② 取得した宅地等を申告期限まで引き続き所有し、かつ、申告期限まで貸付事業の用に供していること

【図 解】



2 判定のポイント

相 続 開 始 直 前 の 利 用 状 況	取 得 者	継 続 要 件 (申 告 期 限)		備 考
		事 業	所 有	
被相続人の貸付 事業用の宅地等	事 業 承 継 親 族	○	○	(注) 1
同一生計親族の貸 付事業用の宅地等	その 同 一 生 計 親 族	○	○	(注) 2

(注) 1 被相続人の貸付事業用の宅地等を取得した親族が、その宅地等の上で営まれていた被相続人の貸付事業を引き継いでいなければ、貸付事業用宅地等に該当しない。

2(1) 貸付事業を営んでいる同一生計親族自身が、その貸付事業の用に供されている宅地等を取得しなければ、貸付事業用宅地等に該当しない。

(2) 被相続人からの同一生計親族に対する宅地等の貸付けが使用貸借契約でなければ、貸付事業用宅地等に該当しない。



留意点

被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等

被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等には、その貸付事業に係る建物等のうちに相続開始の時ににおいて一時的に賃貸されていなかったと認められる部分がある場合における当該部分に係る宅地等の部分が含まれることとなる。



設 例 《貸付事業用宅地等の判定》

被相続人甲の死亡により、各相続人等は、次の宅地を相続又は遺贈により取得した。

(1) 配偶者乙が相続により取得した宅地

この宅地は、甲が賃貸借契約により第三者に貸し付けていたものである。

<ケース 1> 乙は、申告期限においてその宅地を所有し、かつ、賃貸借契約により第三者にその宅地を貸し付けている。

<ケース 2> 乙は、申告期限までにその宅地を売却している。

(2) 長男 A (甲と生計を一にしている。) が相続により取得した宅地

この宅地は、A が甲から使用貸借により借り受け、その宅地の上に家屋を建て、A が賃貸借契約により第三者に貸し付けている家屋の敷地の用に供されていたものである。なお、A は申告期限においてもその宅地を所有し、かつ、その家屋を賃貸借契約により第三者に貸し付けている。

解 説

(1) 配偶者乙が取得した宅地

＜ケース１＞

貸付事業用宅地等

＜ケース２＞

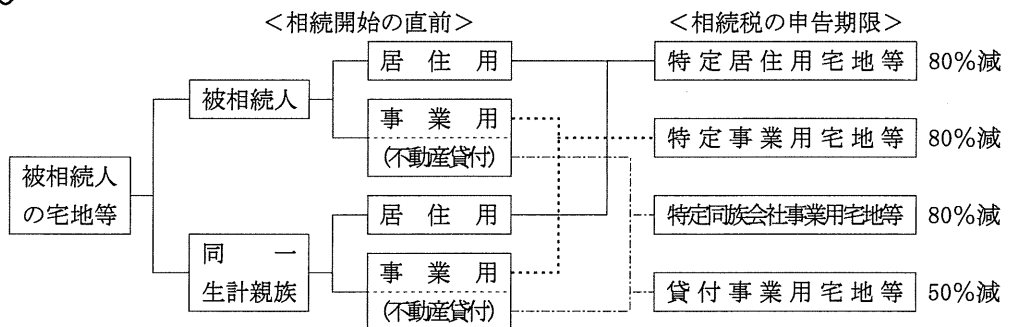
適用無し

(2) 長男Ａが取得した宅地

貸付事業用宅地等

留意点

特例対象宅地等の範囲



（6） 限度面積要件

1 限度面積要件（措法69の4②）

小規模宅地等の特例は、被相続人1人につき、下記の面積まで適用を受けることができる。

区分	選択特例対象宅地等の種類	選択特例対象宅地等の面積の合計
(1)	すべて特定事業用等宅地等 〔特定事業用宅地等 特定同族会社事業用宅地等〕	400㎡以下
(2)	すべて特定居住用宅地等	240㎡以下
(3)	すべて貸付事業用宅地等	200㎡以下
(4)	特定事業用等宅地等 特定居住用宅地等 貸付事業用宅地等 } の2区分 以 上	200㎡から400㎡の間で調整※

※ 一定の調整

次の算式による面積を限度とする。

$$(A) + (B) \times \frac{5}{3} + (C) \times 2 \leq 400\text{㎡}$$

(A) …… 選択特例対象宅地等である特定事業用等宅地等の面積の合計

(B) …… 選択特例対象宅地等である特定居住用宅地等の面積の合計

(C) …… 選択特例対象宅地等である貸付事業用宅地等の面積の合計

2 2以上の選択特例対象宅地等から適用を受ける場合

(措法69の4②)

本試験の計算問題において、特定事業用等宅地等、特定居住用宅地等、貸付事業用宅地等の3区分のうち、2区分以上の宅地等から選択する場合には、既を選択した宅地等の限度面積に対する割合を考え、100%に達するまで選択する。

《具体例》

A宅地（特定事業用等宅地等に該当） 300㎡

B宅地（特定居住用宅地等に該当） 144㎡

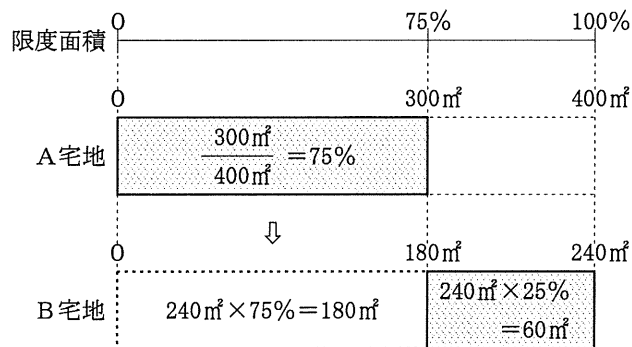
→ A宅地から選択し、残りの面積についてB宅地を選択する。

$$A \text{ 宅地} \cdots 300 \text{㎡} \left[\frac{300 \text{㎡}}{400 \text{㎡}} = 75\% \right]$$

$$B \text{ 宅地} \cdots 240 \text{㎡} \times (1 - 75\%) = 60 \text{㎡}$$

∴ A宅地から300㎡、B宅地から60㎡選択する。

【図 解】





設 例 《限度面積要件の調整》

被相続人甲の有していた宅地等のうち、特例対象宅地等には次のものがあった。

- (1) A 宅 地 420㎡ (特定事業用宅地等に該当する。)
- (2) B 宅 地 260㎡ (特定居住用宅地等に該当する。)
- (3) C 宅 地 60㎡ (貸付事業用宅地等に該当する。)
- (4) D借地権 160㎡ (特定事業用宅地等に該当する。)

<ケース1> A宅地を選択した。

<ケース2> B宅地を選択した。

<ケース3> D借地権から選択し、残りの面積についてA宅地を選択した。

<ケース4> C宅地から選択し、残りの面積についてA宅地を選択した。

<ケース5> D借地権から選択し、次にC宅地を選択し、残りの面積についてB宅地を選択した。



解 説

<ケース1>

A 宅 地……400㎡

<ケース2>

B 宅 地……240㎡

<ケース3>

D借地権……160㎡ $\left[\frac{160\text{㎡}}{400\text{㎡}} = 40\% \right]$

A 宅 地……400㎡ $\times (1 - 40\%) = 240\text{㎡}$

<ケース4>

C 宅 地……60㎡ $\left[\frac{60\text{㎡}}{200\text{㎡}} = 30\% \right]$

A 宅 地……400㎡ $\times (1 - 30\%) = 280\text{㎡}$

<ケース5>

D借地権……160㎡ $\left[\frac{160\text{㎡}}{400\text{㎡}} = 40\% \right]$

C 宅 地……60㎡ $\left[\frac{60\text{㎡}}{200\text{㎡}} = 30\% \right]$

B 宅 地……240㎡ $\times (1 - 40\% - 30\%) = 72\text{㎡}$

(7) 課税価格に算入すべき価額

テーマ29－1において適用対象となる宅地等及び適用対象者等について、また、テーマ29－2では、限度面積要件について学習したが、ここでは、その課税価格算入額について具体的な計算方法を学習する。

1 課税価格に算入すべき価額（措法69の4①）

小規模宅地等の価額に次に掲げる小規模宅地等の区分に応じ、それぞれに定める割合を乗じて計算した金額とする。

区 分		割 合
(1)	特定事業用宅地等である小規模宅地等	20
	特定居住用宅地等である小規模宅地等	100
	特定同族会社事業用宅地等である小規模宅地等	
(2)	貸付事業用宅地等である小規模宅地等	50
		100

2 計算上の留意点 (措法69の4①、②)

本試験における計算問題においては、下記の手順により計算を行う。

- (1) 特定事業用宅地等
特定同族会社事業用宅地等 } である小規模宅地等

① 宅地等の相続税評価額

② 小規模宅地等の特例

$$\text{宅地等の相続税評価額} \times \frac{400\text{㎡まで}}{\text{総地積}} \times \frac{80}{100}$$

③ 相続税の課税価格に算入すべき価額

①－②

- (2) 特定居住用宅地等である小規模宅地等

① 宅地等の相続税評価額

② 小規模宅地等の特例

$$\text{宅地等の相続税評価額} \times \frac{240\text{㎡まで}}{\text{総地積}} \times \frac{80}{100}$$

③ 相続税の課税価格に算入すべき価額

①－②

- (3) 貸付事業用宅地等である小規模宅地等

① 宅地等の相続税評価額

② 小規模宅地等の特例

$$\text{宅地等の相続税評価額} \times \frac{200\text{㎡まで}}{\text{総地積}} \times \frac{50}{100}$$

③ 相続税の課税価格に算入すべき価額

①－②



設 例 《課税価格算入額》

(例 1)

A 宅地 450㎡ 相続税評価額 90,000千円

この宅地は、被相続人の事業の用に供されていたものであり、特定事業用宅地等に該当する。

(例 2)

B 宅地 300㎡ 相続税評価額 60,000千円

この宅地は、被相続人の居住の用に供されていたものであり、特定居住用宅地等に該当する。

(例 3)

C 宅地 175㎡ 相続税評価額 35,000千円

この宅地は、被相続人の貸付事業の用に供されていたものであり、貸付事業用宅地等に該当する。



解 説

(1) 例 1 について

$$90,000\text{千円} - 90,000\text{千円} \times \frac{400\text{㎡}}{450\text{㎡}} \times \frac{80}{100} = 26,000\text{千円}$$

(2) 例 2 について

$$60,000\text{千円} - 60,000\text{千円} \times \frac{240\text{㎡}}{300\text{㎡}} \times \frac{80}{100} = 21,600\text{千円}$$

(3) 例 3 について

$$35,000\text{千円} - 35,000\text{千円} \times \frac{175\text{㎡}}{175\text{㎡}} \times \frac{50}{100} = 17,500\text{千円}$$

(8) 小規模宅地等の選択

小規模宅地等の特例の適用対象となる宅地等は、相続又は遺贈により取得した宅地等で一定のもののうち、相続人等が選択したものとされているが、本試験問題においては、「納付すべき相続税額の合計額が最も少なくなる方法を選択するものとする。」という問題文の指示に基づき、基本的には、課税価格の合計額が最も少なくなるように選択する。

■ 小規模宅地等の選択

小規模宅地等の選択は、次の手順により行う。

- (1) 特例対象宅地等に該当するかどうか（該当する宅地等については、減額割合及び限度面積も）判定する。
- (2) (1)により特例対象宅地等に該当する宅地等について、それぞれ限度面積まで選択した場合の減額金額を求める。
 - ① 貸付事業用宅地等（限度面積が200㎡である宅地等）
1㎡当たりの評価減すべき金額×200
 - ② 特定居住用宅地等（限度面積が240㎡である宅地等）
1㎡当たりの評価減すべき金額×240
 - ③ 特定事業用等宅地等（限度面積が400㎡である宅地等）
1㎡当たりの評価減すべき金額×400
- (3) (2)で求めた金額の大きいものから順に、限度面積に達するまで選択する。

《具体例》

A宅地	150㎡	相続税評価額	28,500千円	（特定事業用宅地等に該当）
B宅地	60㎡	相続税評価額	15,600千円	（特定居住用宅地等に該当）
C宅地	100㎡	相続税評価額	40,000千円	（貸付事業用宅地等に該当）

A宅地…	$28,500 \text{ 千円} \div 150 \text{ ㎡} \times \frac{80}{100}$	$\times 400 =$	60,800千円
B宅地…	$15,600 \text{ 千円} \div 60 \text{ ㎡} \times \frac{80}{100}$	$\times 240 =$	49,920千円
C宅地…	$40,000 \text{ 千円} \div 100 \text{ ㎡} \times \frac{50}{100}$	$\times 200 =$	40,000千円
	↑ 1㎡当たりの 評価減すべき金額		↑ 限度面積まで選択した 場合の減額金額

A宅地 → B宅地 → C宅地の順に、限度面積に達するまで選択する。

∴ A宅地 150m^2 $\left[\frac{150\text{m}^2}{400\text{m}^2} = 37.5\% \right]$ 及びB宅地 60m^2 $\left[\frac{60\text{m}^2}{240\text{m}^2} = 25\% \right]$ 及び

C宅地 75m^2 $\left[200\text{m}^2 \times (1 - 37.5\% - 25\%) \right]$ を選択することとなる。

$$\text{A宅地} \quad 28,500\text{千円} \times \frac{150\text{m}^2}{150\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 22,800\text{千円} \quad \Leftarrow \text{減額金額}$$

$$\text{B宅地} \quad 15,600\text{千円} \times \frac{60\text{m}^2}{60\text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 12,480\text{千円} \quad \Leftarrow \text{減額金額}$$

$$\text{C宅地} \quad 40,000\text{千円} \times \frac{75\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times \frac{50}{100} = 15,000\text{千円} \quad \Leftarrow \text{減額金額}$$



設 例 《課税価格算入額》

各相続人は、被相続人甲から次の宅地を相続により取得している。なお、計算に当たって2以上の計算方法がある場合には、納付すべき相続税額の合計額が最も少なくなる方法を選択するものとする。

(1) 配偶者乙が取得した宅地

C宅地 250m^2 自用地としての価額 $75,000\text{千円}$

この宅地は、被相続人甲が営む製造業の用に供されていたものであり、乙は、この製造業を引き継いでいる。なお、乙は、相続税の申告期限においてもこの宅地を所有しており、引き続き製造業の用に供している。

(2) 長男Aが取得した宅地

D宅地 180m^2 自用地としての価額 $112,500\text{千円}$

この宅地は、被相続人甲、配偶者乙及びAが居住の用に供していたものである。なお、Aは、この宅地を相続税の申告期限においても所有しており、引き続き居住の用に供している。

(3) 二男Bが取得した宅地

E宅地 150m^2 自用地としての価額 $30,000\text{千円}$

この宅地は、Bが被相続人甲から使用貸借により借り受け、Bが営む飲食店の敷地として使用していたものである。なお、Bは、相続税の申告期限においてもこの宅地を所有しており、引き続き飲食店を営んでいる。



解説

(1) 宅地等の相続税評価額

C宅地 75,000千円

D宅地 112,500千円

E宅地 30,000千円

(2) 小規模宅地等の特例

$$\text{C宅地} \left[\begin{array}{c} \text{特定事業用} \\ \text{宅地等} \end{array} \right] 75,000 \text{千円} \div 250 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} \times 400 = 96,000 \text{千円}$$

$$\text{D宅地} \left[\begin{array}{c} \text{特定居住用} \\ \text{宅地等} \end{array} \right] 112,500 \text{千円} \div 180 \text{m}^2 \times \frac{80}{100} \times 240 = 120,000 \text{千円}$$

上記で求めた金額の大きいものから順に、限度面積に達するまで選択し、減額金額を求める。

$$\text{D宅地から} 180 \text{m}^2 \left[\frac{180 \text{m}^2}{240 \text{m}^2} = 75\% \right] \text{及びC宅地から} 100 \text{m}^2$$

$$\left[400 \text{m}^2 \times (1 - 75\%) \right] \text{を選択する。}$$

$$\text{D宅地} \quad 112,500 \text{千円} \times \frac{180 \text{m}^2}{180 \text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 90,000 \text{千円}$$

$$\text{C宅地} \quad 75,000 \text{千円} \times \frac{100 \text{m}^2}{250 \text{m}^2} \times \frac{80}{100} = 24,000 \text{千円}$$

(3) 課税価格算入額

$$\text{C宅地} \quad 75,000 \text{千円} - 24,000 \text{千円} = 51,000 \text{千円}$$

$$\text{D宅地} \quad 112,500 \text{千円} - 90,000 \text{千円} = 22,500 \text{千円}$$

$$\text{E宅地} \quad 30,000 \text{千円}$$

<メ モ>

取引相場のない株式

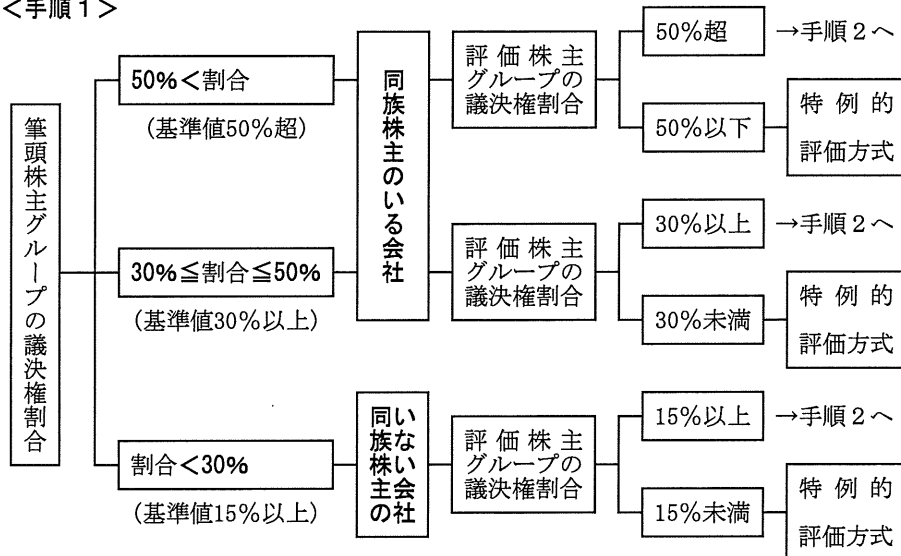
- 評価方式の判定
- 会社の規模に応じた評価額

1 評価方式の判定

1 株式取得者の態様による評価方法の区分

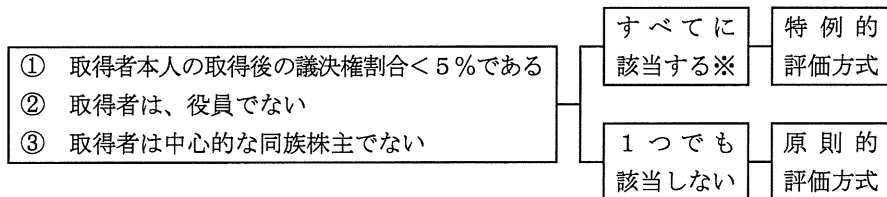
【判定手順】 評価方式の判定は、株式取得後の議決権割合により行う。

<手順1>



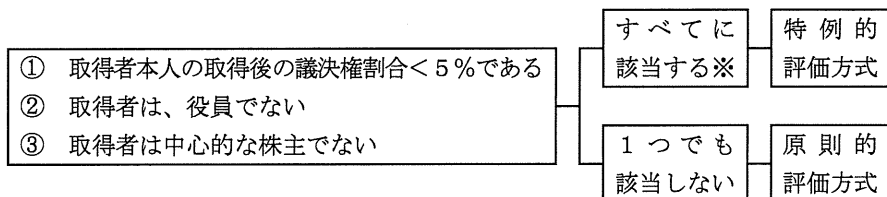
<手順2>

(1) 同族株主のいる会社（基準値50%超又は30%以上）の場合



※ ただし、同族株主のうちに中心的な同族株主が存在しない場合を除く。

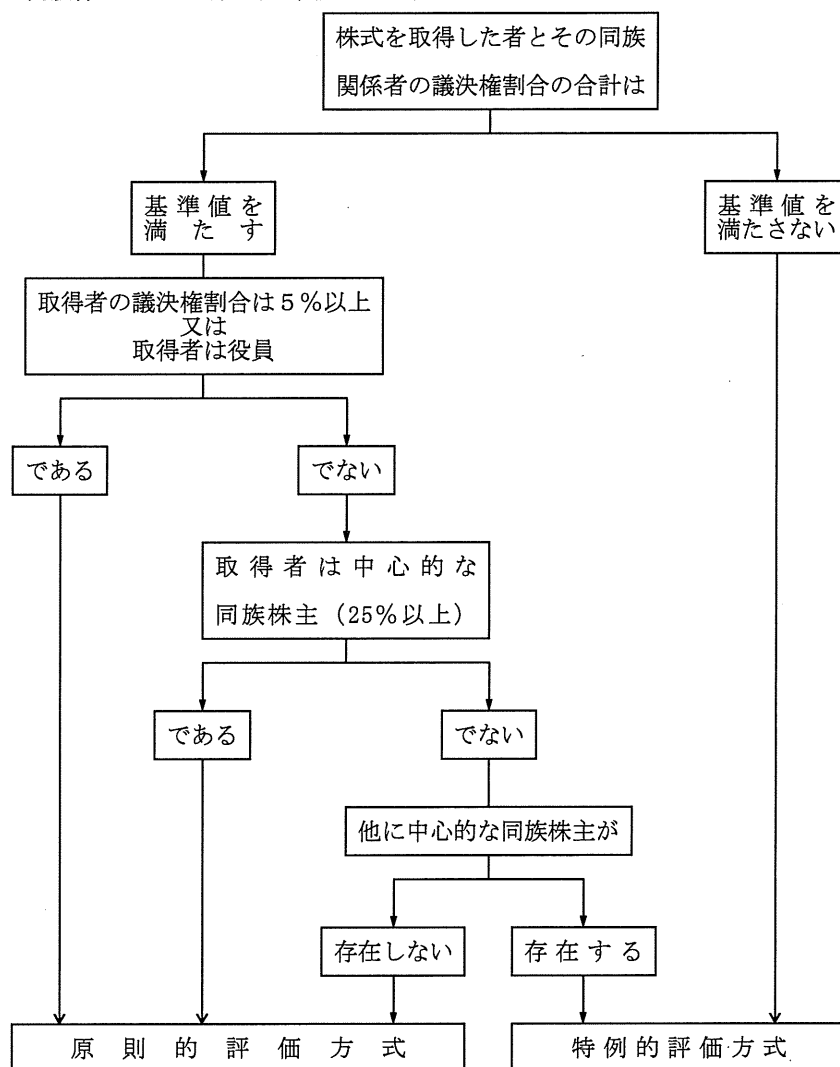
(2) 同族株主のいない会社（基準値15%以上）の場合



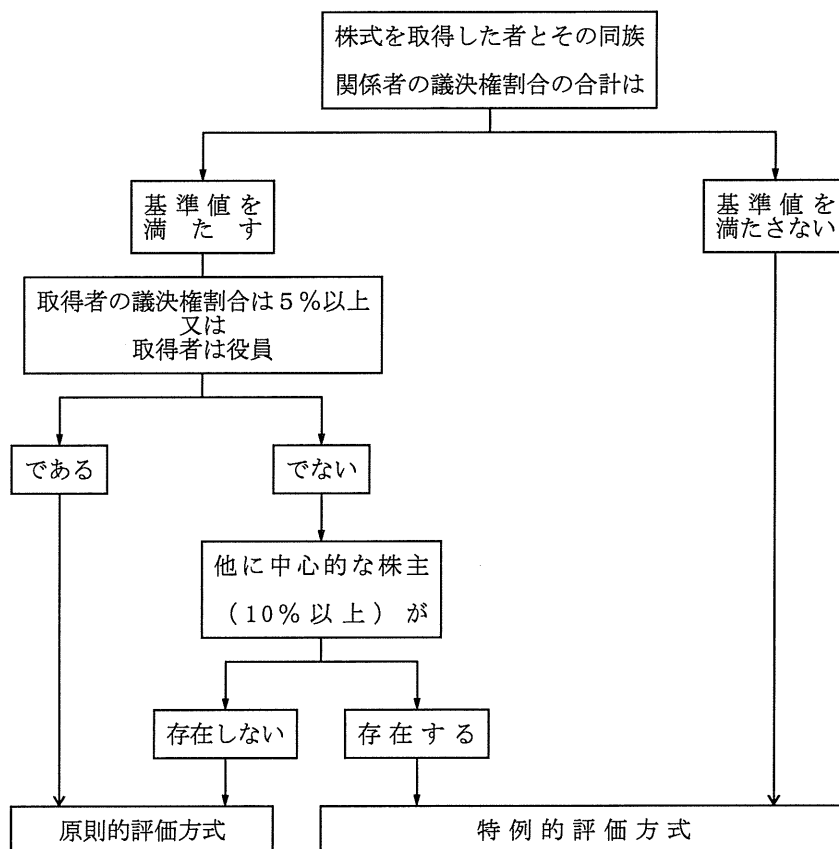
※ ただし、議決権割合が15%以上のグループのうちに中心的な株主が存在しない場合を除く。

【図 解】 評価方法の判定

(1) 同族株主のいる会社 (基準値50%超、30%以上)



(2) 同族株主のいない会社（基準値15%以上）



2 用語の意義

(1) 同族株主の意義 (評通188(1))

同族株主とは、課税時期における評価しようとする株式の発行会社（以下「評価会社」という。）の株主のうち、株主の1人及びその同族関係者の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の[※]30%以上（その評価会社の株主のうち、株主の1人及びその同族関係者の有する議決権の合計数が最も多いグループの有する議決権の合計数が、その会社の議決権総数の50%超である会社にあつては、50%超）である場合におけるその株主及びその同族関係者をいう。

※ 同族関係者の範囲 (法人税法施行令 4 ①)

同族関係者とは、次の①～⑤に掲げるものをいう。（法人については省略）

- ① 株主等の親族（配偶者、6親等内の血族及び3親等内の姻族をいう。）
- ② 株主等とまだ婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者
- ③ 個人である株主等の使用人
- ④ 上記に掲げる者以外の者で個人である株主等から受ける金銭その他の資産によって生計を維持しているもの
- ⑤ 上記②、③及び④に掲げる者と生計を一にするこれらの者の親族

【図 解】

(例 1) 基準値50%超

Aグループ 53%	Bグループ 32%	Cグループ 15%
↓ 同族株主	同族株主以外の株主	

(例 2) 基準値30%以上

Aグループ 43%	Bグループ 37%	Cグループ 20%
同族株主		↓ 同族株主以外の株主

(例 3) 同族株主のいない場合

Aグループ 29%	Bグループ 29%	Cグループ 28%	Dグループ 14%
同族株主のいない会社			

(2) 役員の意義

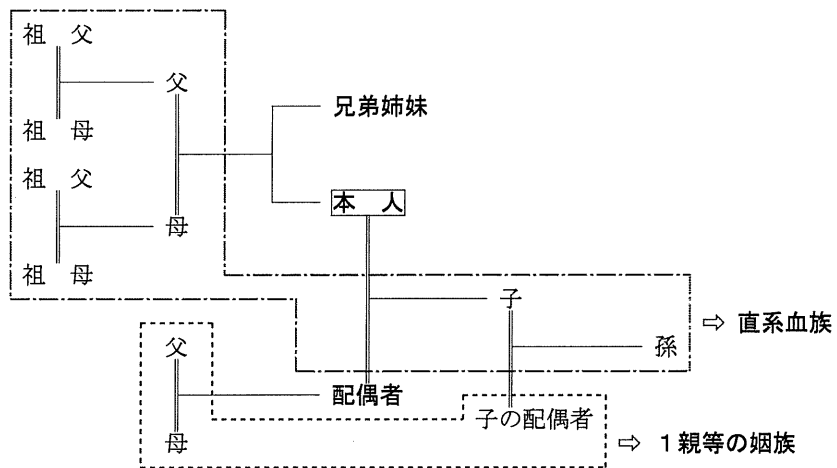
役員とは、社長、理事長、副社長、代表取締役、専務取締役、専務理事、常務取締役、常務理事、その他これらの者に準ずる役員並びに監査役及び監事をいう。

(3) 中心的な同族株主の意義（評通188(2)）

課税時期において下記の判定基準に該当する場合のその同族株主（A）をいう。

$$\frac{\left. \begin{array}{l} \text{同族株主の1人（A）及びAの配偶者、} \\ \text{直系血族、兄弟姉妹、一親等の姻族} \end{array} \right\} \text{の有する議決権の合計数}}{\text{その評価会社の議決権総数}} \geq 25\%$$

【図 解】 中心的な同族株主の範囲



(4) 中心的な株主の意義（評通188(4)）

中心的な株主とは、課税時期において株主の1人及びその同族関係者の有する議決権の合計数とその会社の議決権総数の15%以上である株主グループのうち、いずれかのグループに単独でその会社の議決権総数の10%以上の議決権を有している株主がいる場合におけるその株主をいう。

設 例 《評価方式の判定》

(例 1)

被相続人甲の死亡により、甲が所有していた株式を配偶者乙、長男 A 及び他人丙が取得した。これらの者が株式を取得した後の議決権割合は、次のとおりである。なお、役員に該当する者はいない。

配 偶 者 乙	32%	被相続人甲	
長 男 A	20%		長男 A (20%)
他 人 丙	35%	配 偶 者 乙 (32%)	
その他少数株主	13%	他 人 丙 (35%)	

(例 2)

被相続人甲の死亡により、甲が所有していた株式を配偶者乙、長男 A、妻 A'、二男 B、三男 C 及び他人丙が取得した。これらの者が株式を取得した後の議決権割合は、次のとおりである。

配 偶 者 乙	15%	被相続人甲	
長 男 A	3%		長男 A (3%)
妻 A'	10%		妻 A' (10%)
二男 B (役員)	2%	配 偶 者 乙 (15%)	二男 B (2%)
三 男 C	1%		三男 C (1%)
他人丙 (役員)	25%	他 人 丙 (25%)	
その他少数株主	44%		

(例 3)

被相続人甲の死亡により、甲が所有していた株式を配偶者乙、長男 A、二男 B、他人丙及び他人丁が取得した。これらの者が株式を取得した後の議決権割合は、次のとおりである。

配偶者乙 (役員)	10%	被相続人甲	
長 男 A	3%		長男 A (3%)
二男 B (役員)	2%	配 偶 者 乙 (10%)	二男 B (2%)
他 人 丙	20%	他 人 丙 (20%)	
他人丁 (役員)	12%	他 人 丁 (12%)	
その他少数株主	53%		

解説

(1) 例 1 について

① 判定手順

〈判定 1〉 筆頭株主グループ $32\% + 20\% = 52\% > 50\%$ $\therefore$ 基準値 50%超

配偶者乙	長男 A	他人丙	その他少数株主
32%	20%	35%	13%

〈判定 2〉 同族株主 ($52\% > 50\%$) 同族株主以外の株主 ($35\% \leq 50\%$)

$\therefore$ 特例的評価方式

〈判定 3〉 乙及びAは、5%以上

$\therefore$ 原則的評価方式

(注) 議決権割合が50%超の同族株主が存在するため、他人丙は30%以上所有していても、同族株主にはならない。

② 各人の評価方式

原則的評価方式……配偶者乙、長男 A

特例的評価方式……他人丙

(2) 例 2 について

① 判定手順

〈判定 1〉 筆頭株主グループ $15\% + 3\% + 10\% + 2\% + 1\% = 31\% \geq 30\%$

$\therefore$ 基準値 30%以上

配偶者乙	長男 A	妻 A'	二男 B	三男 C	他人丙	その他少数株主
15%	3%	10%	2%	1%	25%	44%

〈判定 2〉 同族株主 ($31\% \geq 30\%$) 同族株主以外の株主 ($25\% < 30\%$)

$\therefore$ 特例的評価方式

〈判定 3〉 乙 $15\% \geq 5\%$ $\therefore$ 原則的評価方式

A $3\% < 5\%$ 、かつ、役員でない $\therefore$ 判定 4 へ

A' $10\% \geq 5\%$ $\therefore$ 原則的評価方式

B 役員である $\therefore$ 原則的評価方式

C $1\% < 5\%$ 、かつ、役員でない $\therefore$ 判定 4 へ

〈判定 4〉 イ Aが中心的な同族株主に該当するか否かの判定

A本人 $3\% + A' 10\% + 乙 15\% + B 2\% + C 1\% = 31\% \geq 25\%$

$\rightarrow$ Aは中心的な同族株主 (中心的な同族株主存在)

$\therefore$ 原則的評価方式

2 会社の規模に応じた評価額

1 原則的評価方式

《株式の発行会社の規模に応ずる評価方式の区分》

発行会社の規模	原則的評価方式	
	原則の評価方法	選択できる評価方法
大会社	類似業種比準方式	純資産価額方式
中会社	類似業種比準方式と純資産価額方式との併用方式 (Lの割合0.90、0.75、0.60)	左の類似業種比準方式につき純資産価額方式をとる方法
小会社	純資産価額方式	類似業種比準方式と純資産価額方式との併用方式 (Lの割合0.50)

※ 発行会社の規模の判定

発行会社の規模は、通常資料として与えられるが、次の判定基準は覚えておくこと。

- (1) 従業員数が100人以上の会社は、常に大会社とする。
- (2) 従業員数が100人未満の会社は、下記①、②により大会社、中会社及び小会社に分類される。
 - ① 発行会社の総資産価額（帳簿価額によって計算した金額）及び従業員数
 - ② 直前期末以前1年間における取引金額

《発行会社の規模に応じた原則的評価方式》

大会社	(原則) 類似業種比準価額 (選択) 1株当たりの純資産価額	$\left. \begin{array}{l} \text{類似業種比準価額} \\ \text{1株当たりの純資産価額} \end{array} \right\} \text{低い方}$
中会社	(原則) 類似業種比準価額 (選択) 1株当たりの純資産価額	$\left. \begin{array}{l} \text{類似業種比準価額} \\ \text{1株当たりの純資産価額} \end{array} \right\} \begin{array}{l} \text{低い方} \times L + \text{1株当たりの純資産価額} \times (1-L) \end{array} \left[\begin{array}{l} \text{円未満} \\ \text{切捨} \end{array} \right]$
小会社	(原則) 1株当たりの純資産価額 (選択) 類似業種比準価額	$\left. \begin{array}{l} \text{1株当たりの純資産価額} \\ \text{類似業種比準価額} \times 0.50 + \text{1株当たりの純資産価額} \times 0.50 \end{array} \right\} \begin{array}{l} \text{低い方} \\ \left[\begin{array}{l} \text{円未満} \\ \text{切捨} \end{array} \right] \end{array}$

※1 1株当たりの純資産価額は、相続税評価額によって計算した金額である。

※2 1株当たりの純資産価額の特例

株式の取得者とその同族関係者の議決権割合の合計が50%以下である場合に

は、1株当たりの純資産価額に $\frac{80}{100}$ を乗じた金額（円未満切捨）とする。

※3 中会社のLの割合

下記(1)又は(2)のうち、いずれか大きい方の割合

- (1) 直前期末における総資産価額（帳簿価額によって計算した金額）及び従業員数に応ずる割合
- (2) 直前期末以前1年間における取引金額に応ずる割合

2 特例的評価方式

次の(1)、(2)のいずれか低い金額による。

(1) 原則

配当還元価額

(2) 限度額

発行会社の規模に応じた原則的評価方式による評価額

設 例 《株式の相続税評価額》

被相続人甲の死亡により、X社株式を長男Aが40,000株及び友人丙が8,000株取得した。

- (1) X社株式は、すべて普通株式であり、議決権は100株につき1個とする。
- (2) X社株式の相続開始直前における所有株式数

被 相 続 人 甲	48,000株
長 男 A	40,000株
友 人 乙	70,000株
友 人 丙	42,000株
発行済株式総数	200,000株

※ 乙、A及び丙は互いに同族関係を有しない。

- (3) 1株当たりの類似業種比準価額 560円
- (4) 1株当たりの純資産価額（相続税評価額）
（1株当たりの純資産価額の特例適用前の金額） 780円
- (5) 1株当たりの配当還元価額 350円

<ケース1> X社が大会社である場合

<ケース2> X社が中会社である場合

総資産価額（帳簿価額）及び従業員数に応ずる割合	0.60
取引金額に応ずる割合	0.75

<ケース3> X社が小会社である場合

解 説

- (1) 評価方式の判定

原則的評価方式によるか、特例的評価方式によるかは、取得者の株式取得後の議決権割合により、判定を行う。

- ① 長男Aの株式取得後の議決権割合

$$\frac{800\text{個} (40,000\text{株} \div 100\text{株})}{2,000\text{個} (200,000\text{株} \div 100\text{株})} = 40\% (\text{筆頭株主}) \geq 30\% \geq 5\%$$

長男Aは、同族株主であり、かつ、株式取得後の議決権割合が5%以上であるため、原則的評価方式。

- ② 友人丙の株式取得後の議決権割合

$$\frac{500\text{個} (50,000\text{株} \div 100\text{株})}{2,000\text{個}} = 25\% < 30\%$$

友人丙は、同族株主以外の株主であるため、特例的評価方式。

(2) 株式の評価額

< ケース 1 > 大会社の場合

- ① 原則的評価方式による 1 株当たりの価額は、発行会社の規模が大会社であるため、類似業種比準価額と純資産価額とのいずれか少ない金額による。

$$560\text{円} < 780\text{円} \quad \therefore 560\text{円}$$

したがって、A の取得した株式の価額は、次のようになる。

$$560\text{円} \times 40,000\text{株} = 22,400,000\text{円}$$

- ② 特例的評価方式による 1 株当たりの価額は、配当還元価額と原則的評価方式による価額とのいずれか少ない価額による。

$$350\text{円} < 560\text{円} \quad \therefore 350\text{円}$$

したがって、丙の取得した株式の価額は、次のようになる。

$$350\text{円} \times 8,000\text{株} = 2,800,000\text{円}$$

< ケース 2 > 中会社の場合

- ①イ 原則的評価方式による 1 株当たりの価額は、発行会社の規模が中会社であるため、類似業種比準価額と純資産価額との併用方式による。

ロ L の割合は、総資産価額（帳簿価額）及び従業員数に应ずる割合（0.60）と取引金額に应ずる割合（0.75）のいずれか大きい方による。

ハ 1 株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）の特例（株式の取得者とその同族関係者の議決権割合の合計が50%以下である場合には、その金額に100分の80を乗ずる。）を確認する。

また、この純資産価額の特例は、類似業種比準価額と比較する純資産価額にはないことに注意しなければならない。

ニ 上記により、1 株当たりの価額は、次のようになる。

$$\begin{array}{l} \text{※1} \quad \text{※2} \\ 560\text{円} \times 0.75 + 780\text{円} \times \frac{80}{100} \times (1 - 0.75) = 576\text{円} \end{array}$$

$$\text{※1} \quad 560\text{円} < 780\text{円} \quad \therefore 560\text{円}$$

$$\text{※2} \quad 0.60 < 0.75 \quad \therefore 0.75$$

したがって、A の取得した株式の価額は、次のようになる。

$$576\text{円} \times 40,000\text{株} = 23,040,000\text{円}$$

- ② 特例的評価方式による 1 株当たりの価額は、配当還元価額と原則的評価方式による価額とのいずれか少ない価額による。

$$350\text{円} < 576\text{円} \quad \therefore 350\text{円}$$

したがって、丙の取得した株式の価額は、次のようになる。

$$350\text{円} \times 8,000\text{株} = 2,800,000\text{円}$$

<ケース3> 小会社の場合

- ① 原則的評価方式による1株当たりの価額は、発行会社の規模が小会社であるため、次のいずれか低い金額となる。

イ 1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）

ロ 類似業種比準価額と純資産価額との併用方式

なお、1株当たりの純資産価額の特例を忘れないこと。

$$(イ) \quad 780円 \times \frac{80}{100} = 624円$$

$$(ロ) \quad 560円 \times 0.50 + 780円 \times \frac{80}{100} \times 0.50 = 592円$$

$$(ハ) \quad (イ) > (ロ) \quad \therefore 592円$$

したがって、Aの取得した株式の価額は、次のようになる。

$$592円 \times 40,000株 = 23,680,000円$$

- ② 特例的評価方式による1株当たりの価額は、配当還元価額と原則的評価方式による価額とのいずれか少ない価額による。

$$350円 < 592円 \quad \therefore 350円$$

したがって、丙の取得した株式の価額は、次のようになる。

$$350円 \times 8,000株 = 2,800,000円$$