令和6年版

財産評価質疑応答集

宮原 弘之
梶野 研二
【著】

法令出版

改訂にあたって

本書は、令和２年12月に法令出版株式会社の「相続税質疑応答集」の姉妹版として出版されました。初版は、一般読者の皆様をはじめ、税務に携わっておられる多くの皆様に利用していただき、心より感謝申し上げます。

これまで、本書の内容について様々なご意見や、改訂版の発行についてのお問い合わせをいただき、これらの声に応えるべく検討して参りました。

相続税や贈与税の課税財産の中に占める土地と株式の割合は、非常に高いのが現状です。この土地と株式を正確に評価することができなければ、相続税や贈与税の申告書を作成することができないともいえます。

相続税や贈与税の課税価格の計算の基となる各種財産の価額は、相続税法や財産評価基本通達にその評価方法が定められています。しかし、この各種財産の評価方法については、専門的知識や評価技術を必要とし、また、取扱いが示されていない点も少なくないことから、納税者の皆様や税務に携わる方々から様々なご質問が寄せられています。

改訂版では、こうしたご質問やご要望を踏まえて、土地や株式の評価に当たり頭を悩ますことの多い事項について、新問を設け基本的で重要な点を分かりやすく解説しました。

更に、近い将来において公表されることとなるマンションの評価についても、現時点で判明している内容を解説いたしました。

改訂版は初版と同様に、第１部「土地の評価」は宮原弘之が、第２部「株式の評価」は梶野研二がそれぞれ担当しました。

解説につきましては、少しでも読者の皆様にご理解いただけるように、できる限り平易な表現で解説いたしました。また、結論に至る根拠条文や裁判例・裁決例などにつきましても、できる限り掲載することといたしました。

本書が、広く一般の納税者の皆様はもとより、税務に携わっている皆様にお役に立てれば幸いと存じます。

なお、文中意見にわたる部分は、個人的見解であることを念のため申し添えます。

最後に、本書刊行の機会を与えていただいた法令出版株式会社の鎌田順雄氏をはじめ、刊行に当たりご協力をいただいた諸氏に心から感謝申し上げます。

令和５年10月

宮原 弘之
梶野 研二

初版はしがき

相続税や贈与税は、所得税や消費税と異なり、一生のうちに何度も経験することがなく、多くの方は大変興味はあるが、とてもなじみが薄い税ではないでしょうか。更に、この相続税と贈与税は、課税対象となる財産の多くが、土地や借地権等の土地の上に存する権利と株式等の有価証券で占められています。これらの財産の評価方法は近寄りがたく、かつ、難しく、そのことが相続税や贈与税の理解を余計に難しくしているのではないでしょうか。

相続税や贈与税の課税価格の計算の基礎となる各種の財産の価額については、相続税法や財産評価基本通達において、その評価方法が定められています。

しかし、各種財産の評価方法は、専門的な知識や評価技術が必要であることが多く、納税者の皆様や税務に携わっている皆様から、様々なご質問が寄せられています。

本書は、法令出版の「相続税質疑応答集」の姉妹版として、こうしたご質問やご要望に少しでも応えられるように、評価する機会が圧倒的に多い土地の評価と株式の評価について、第１部「土地の評価」は宮原弘之、第２部「株式の評価」は梶野研二がそれぞれ担当しました。

また、解説につきましても、少しでも皆様にご理解していただけるように、できる限り平易な表現で解説いたしました。更に、結論に至る根拠部分につきましでも、できる限り根拠となる部分を記載いたしました。

本書が、広く一般の納税者の皆様はもとより、税務に携わっている皆様のお役に少しでも立てれば幸いと存じます。

なお、文中意見にわたる部分は、個人的見解であることを念のため申し添えます。

最後に、本書刊行の機会を与えていただいた法令出版株式会社の鎌田順雄氏はじめ、刊行に当たりご協力をいただいた諸氏に心から感謝申し上げます。

令和２年11月

宮原 弘之
梶野 研二

目　次

第❶部　土地の評価

第１章　共通事項…… 2
1　共有地の評価…… 2
2　土地の地目の判定①…… 3
3　土地の地目の判定②…… 6
4　採草放牧地の地目…… 8
5　地目の異なる土地が一体として利用されている場合の評価 …… 10
6　実際の地積…… 13
7　山林の地積…… 14
8　固定資産税評価額が付されていない土地…… 15
9　国外財産の評価…… 17
10　抵当権が設定されている土地…… 19
11　倍率方式によって評価する土地の実際の面積が台帳地積と異なる場合…… 21
12　路線価方式による宅地の評価…… 23
13　地目の異なる土地を一団として評価する場合…… 27

第２章　宅地の評価単位…… 31
1　「１画地」の判定 …… 31
2　自用地の評価…… 35
3　自用地と自用地以外の宅地が連接している場合…… 37
4　使用貸借により貸し付けられている宅地の評価…… 39
5　貸宅地と貸家建付地の評価…… 42
6　２以上の者に貸し付けられている宅地の評価…… 44
7　借地権の評価…… 46
8　地目の異なる土地が一体として利用されている場合①…… 48
9　地目の異なる土地が一体として利用されている場合②…… 50

10　自用地と借地権…… 52
11　共同ビルの敷地の評価…… 54
12　不合理分割①…… 56
13　不合理分割②…… 59

第３章　正面路線価の判定…… 62
1　２の路線に面している宅地…… 62
2　正面路線に２以上の路線価が付されている場合の宅地…… 65
3　不整形な宅地に正面路線が２以上付されている場合…… 67

第４章　間口距離・奥行距離の判定…… 70
1　間口距離の求め方…… 70
2　屈折路に面する宅地の間口距離の求め方…… 72
3　不整形地の奥行距離の求め方…… 75
4　屈折路に面する不整形地の想定整形地のとり方…… 78

第５章　各種画地調整…… 81
1　宅地が２以上の地区にまたがる場合の画地調整…… 81
2　側方路線影響加算又は二方路線影響加算と間口狭小補正との関係…… 85
3　側方路線に宅地の一部が接している場合…… 88
4　不整形地の場合の側方路線影響加算の計算…… 91
5　特定路線価を設定した場合の側方路線影響加算の計算…… 95
6　二方路線影響加算の方法…… 99
7　２の路線に接する宅地…… 101
8　三方又は四方が路線に接する宅地…… 105
9　三方路線に面する場合の側方路線影響加算又は二方路線影響加算…… 108
10　多数の路線に接する宅地…… 113
11　路線価の高い路線の影響を受ける度合いが著しく少ない場合…… 115
12　地区の異なる２以上の路線に接する場合…… 117
13　容積率の異なる２以上の地域にわたる宅地①…… 119
14　容積率の異なる２以上の地域にわたる宅地②…… 122
15　容積率の異なる２以上の地域にわたる宅地の一部が都市計画道路予定地の区域内となる宅地…… 126

第６章　不整形地の評価…… 130
1　区分した整形地を基にして評価する場合…… 130
2　計算上の奥行距離を基として評価する場合…… 133
3　近似整形地を基として評価する場合…… 136
4　差引き計算により評価する場合…… 139
5　不整形地としての評価を行わない場合①…… 143
6　不整形地としての評価を行わない場合②…… 147

第７章　私道の評価…… 151
1　私道の用に供されている宅地の評価…… 151
2　不特定多数の者の通行の用に供されている私道…… 153
3　歩道状空地の用に供されている宅地の評価…… 155

第８章　無道路地の評価…… 157
1　建築基準法上の道路…… 157
2　無道路地の定義と評価方法…… 161
3　無道路地の評価…… 164
4　接道義務を満たしていない宅地の評価…… 167
5　無道路地の判定①…… 171
6　無道路地の判定②…… 173
7　無道路地の判定③…… 175
8　無道路地の判定④…… 177
9　無道路地の判定⑤…… 179
10　無道路地の判定⑥…… 181
11　無道路地の判定⑦…… 183

第９章　貸宅地・貸家建付地等の評価…… 186
1　借地権の意義…… 186
2　一時使用のための借地権…… 189
3　借地権の及ぶ範囲…… 191
4　占用権の意義…… 193
5　区分地上権に準ずる地役権の意義…… 196
6　構築物の賃借人の土地に対する権利…… 198
7　複数の地目の土地を一体利用している貸宅地等…… 200
8　貸家が空き家となっている場合の貸家建付地…… 206
9　貸家建付地等の評価における一時的な空室の範囲…… 209
10　従業員社宅の敷地…… 213
11　区分地上権の目的となっている宅地…… 215
12　区分地上権に準ずる地役権の目的となっている宅地…… 219
13　借地権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する宅地…… 222
14　一般定期借地権の目的となっている宅地の評価①…… 225
15　一般定期借地権の目的となっている宅地の評価②…… 231
16　一般定期借地権の目的となっている宅地の評価③…… 235

第10章　地積規模の大きな宅地の評価…… 239
1　地積規模の大きな宅地の評価方法…… 239
2　地積規模の判定…… 247
3　共有地の場合の地積規模の判定…… 252
4　工業専用地域とそれ以外の用途地域にわたる場合の用途地域の判定…… 255
5　指定容積率の異なる２以上の地域にわたる場合の容積率の判定 … 258
6　基準容積率が指定容積率を下回る場合の容積率の判定…… 263
7　正面路線が２以上の地区にわたる場合の地区の判定…… 268
8　市街地農地等…… 271
9　倍率地域に所在する場合の評価方法…… 280
10　一般的な宅地の場合の計算…… 284
11　指定容積率の異なる２以上の地域にわたる場合の計算…… 287
12　正面路線が２以上の地区にわたる場合の計算…… 291
13　倍率地域に所在する宅地の場合の計算…… 295
14　用途地域が工業専用地域とそれ以外の地域にわたる場合の計算 … 299
15　不整形地の場合の計算…… 303
16　宅地の利用単位と地積規模の大きな宅地の評価…… 308
17　市街地農地の場合の計算…… 312

第11章　特殊な宅地の評価…… 317
1　間口が狭い宅地…… 317
2　公開空地のある宅地…… 319
3　造成中の宅地…… 321
4　土地区画整理事業施行中の宅地…… 322
5　セットバックを必要とする宅地…… 325
6　農業用施設用地…… 328
7　農用地区域内等以外の地域に存する農業用施設の用に供されている土地…… 332
8　風景地保護協定が締結されている土地…… 335
9　利用価値が著しく低下している宅地…… 338
10　景観重要建造物である家屋及びその敷地…… 340
11　歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地…… 345
12　がけ地補正率を適用するがけ地等を有する宅地…… 351
13　がけ地等を有する宅地…… 353
14　南東を向いているがけ地部分を有する宅地…… 356
15　２方向にがけ地部分を有する宅地…… 358

第12章　農地・山林の評価…… 360
1　農地の評価方法…… 360
2　農地の評価上の分類…… 366
3　一団の土地として評価する場合…… 370
4　「利用の単位」の判定 …… 372
5　市街地農地等を宅地比準方式で評価する場合の形状による条

件差…… 375
6　生産緑地の評価…… 377
7　農地法の許可を受けないで他人に耕作させている農地…… 381
8　市民農園として貸し付けている農地…… 383
9　農業経営基盤強化促進法に基づく農用地利用集積計画の公告
により賃借権が設定されている農地…… 387
10　農地中間管理機構に賃貸借により貸し付けられている農地 ……389
11　10年以上の期間の定めのある賃貸借により貸し付けられてい
る農地…… 393
12　認定事業計画に基づき貸し付けられている農地の評価…… 395
13　特別緑地保全地区内で管理協定が締結されている山林…… 399
14　市民緑地契約が締結されている土地…… 401

第13章　雑種地の評価…… 404

1　雑種地の評価方法…… 404
2　一団の雑種地の判定…… 407
3　雑種地の賃借権…… 410
4　市街化区域内に所在する雑種地…… 413
5　貸駐車場として利用している土地…… 415
6　路線価地域内に所在する青空駐車場…… 421
7　臨時的な使用に係る賃借権…… 424
8　市街化調整区域内にある雑種地…… 427

第14章　家屋の評価…… 431

1　家屋の評価額…… 431
2　増改築等に係る家屋の状況に応じた固定資産税評価額が付さ
れていない家屋の評価…… 433
3　マンションの評価…… 436

第❷部　株式の評価

第１章　非上場株式の評価…… 450

1　相続税・贈与税における非上場株式の評価の概要…… 450
2　同族関係者の範囲…… 458
3　同族株主の範囲①　―法人株主がいる場合―…… 462
4　同族株主の範囲②
―議決権割合50%超の株主グループがある場合―…… 468
5　同族株主の判定③　―親族の範囲―…… 471
6　同族株主が取得した株式の評価方法①― 一般的な場合 ― …… 476
7　同族株主が取得した株式の評価方法②
―取得者が中心的な同族株主の場合―…… 481
8　同族株主が取得した株式の評価方法③
―中心的な同族株主がいない場合―…… 485
9　同族株主が取得した株式の評価方法④
―中心的な同族株主がいる場合―…… 489
10　同族株主が取得した株式の評価方法⑤
―評価会社の役員の場合―…… 493
11　同族株主のいない会社の株主が取得した株式の評価方法①
― 一般的な場合 ―…… 497
12　同族株主のいない会社の株主が取得した株式の評価方法②
―中心的な株主がいない場合―　…… 501
13　同族株主のいない会社の株主が取得した株式の評価方法③
―中心的な株主がいる場合―　…… 504
14　同族株主のいない会社の株主が取得した株式の評価方法④
―評価会社の役員を辞めた場合―　…… 507
15　議決権割合５％未満の法人株主が保有する株式 …… 511
16　自己株式を保有している場合の同族株主の判定 …… 515
17　相互保有株式がある場合の同族株主の判定①
―同族株主に判定される場合―　…… 518
18　相互保有株式がある場合の同族株主の判定②

—同族株主に判定されない場合—…… 522
19　相互保有株式がある場合の同族株主の判定③
—15％以上の議決権を有することとなる場合—…… 526
20　申告期限までに分割されない場合…… 530
21　無議決権株を贈与により取得した場合…… 535
22　投資育成会社が株主である場合の同族株主等の判定①…… 539
23　投資育成会社が株主である場合の同族株主等の判定②…… 544
24　投資育成会社が株主である場合の同族株主等の判定③…… 548

第２章　会社規模の判定…… 551

1　会社規模の判定…… 551
2　会社規模の判定における業種目…… 556
3　会社規模に応じた評価方法の判定…… 558
4　評価方法の選択替え①　—修正申告の場合—…… 563
5　評価方法の選択替え②　—更正の請求の場合—…… 566
6　総資産価額（帳簿価額によって計算した金額）…… 569

第３章　類似業種…… 572

1　類似業種の確認方法…… 572
2　類似業種の選択…… 582
3　類似業種の判定…… 585
4　業種目別の売上に変動があった場合…… 591
5　課税時期の属する年度に事業内容を変更した場合…… 594
6　１株当たりの配当金…… 597
7　毎期継続することが見込まれない配当…… 601
8　１株当たりの配当金額　—みなし配当—…… 604
9　１株当たりの利益金額…… 609
10　事業年度の変更がある場合の１株当たりの利益金額…… 613
11　１株当たりの利益金額　—非経常的な利益—…… 616
12　１株当たりの利益金額
—株式売却益と土地売却損がある場合—…… 620
13　１株当たりの純資産価額（帳簿価額によって計算した金額）
—簿外資産がある場合—…… 623
14　死亡退職金を支払った場合…… 626
15　直後期末の数値による類似業種比準価額の計算…… 628
16　法人税の調査により所得金額等に異動が生じた場合…… 632
17　類似業種比準株価の修正
—直前期末後に配当金があった場合—…… 635

第４章　純資産価額方式…… 638

1　自然発生借地権がある場合…… 638
2　営業権がある場合…… 642
3　特許権がある場合…… 647
4　回収することが困難な貸付金がある場合…… 651
5　課税時期前３年以内に取得した土地等…… 657
6　課税時期前３年以内に交換により取得した土地がある場合　…… 661
7　相続開始前３年以内に取得した土地等の通常の取引価額　…… 665
8　直前期末の資産負債による場合の課税時期前３年内に取得した土地等の判定…… 668
9　負債に計上することができる法人税等…… 671
10　死亡退職金を支払った場合…… 676
11　保証債務がある場合…… 680
12　退職給付債務の負債計上…… 683
13　類似業種比準価額よりも純資産価額の方が低い場合…… 686
14　生命保険金を受け取った場合…… 690
15　無償返還の届出書が提出されている場合…… 694
16　直前期末の資産負債を基に評価する場合…… 701
17　直後期末の資産負債を基に評価する場合…… 705
18　子会社株式を純資産価額方式で評価する場合…… 708
19　現物出資により受け入れた資産がある場合…… 711
20　議決権割合が50％以下である場合…… 716

第５章　配当還元方式…… 719
1　配当還元方式による評価…… 719
2　無配の会社の株式…… 723
3　配当期待権が生じている場合…… 726

第６章　特定の評価会社の株式…… 730
1　比準要素数１の会社の判定…… 730
2　比準要素数１の会社の株式の評価方法…… 734
3　株式等保有特定会社の判定…… 737
4　株式等保有割合の算定における各資産の価額…… 744
5　株式保有特定会社の株式の評価方法…… 747
6　土地保有特定会社の判定…… 756
7　土地保有特定会社の株式の評価方法…… 760
8　無償返還届出書が提出されている場合の土地保有特定会社の判定…… 764
9　課税時期前３年以内に取得した土地等がある場合の土地保有特定会社の判定…… 772
10　資産構成に変動があった場合…… 776
11　開業後３年未満の会社の株式の評価…… 780
12　比準要素数０の会社の株式の評価…… 783
13　開業前の会社の株式の評価…… 787
14　休業中の会社の株式の評価…… 789
15　清算中の会社の株式の評価…… 792

第７章　種類株式…… 794
1　配当優先株式の評価…… 794
2　無議決権株式の評価…… 801
3　社債類似株式の評価…… 807
4　拒否権付株式の評価…… 810
5　評価方法が定められていない種類株式の評価…… 812

第８章　外国会社の株式…… 815
1　同族株主が取得した場合…… 815
2　純資産価額方式で評価する場合①　―為替換算―…… 818
3　純資産価額方式で評価する場合②　―外国の土地の評価― …… 820
4　少数株主が取得した場合…… 823

第1部
土地の評価

第１章　共通事項

１　共有地の評価

Question

共有地の各共有者の持分の価額は、どのように評価するのでしょうか。

Answer

評価しようとする土地が共有となっている場合には、その共有土地全体の価額に共有持分の割合を乗じて、各人の持分の価額を算出します。

例えば、共有地全体の価額が１億円とすると、甲が４分の３、乙が４分の１の割合で共有している場合には、甲の持分の価額は7,500万円（１億円×3/4）、乙の持分の価額は2,500万円（１億円×1/4）となります。

参考法令等

財産評価基本通達

２（共有財産）　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　土地の地目の判定①

Question

土地の地目はどのように判定すればよいのですか。具体的に次の事例で教えてください。なお、登記簿の地目は両事例ともに農地（田又は畑）です。

⑴　数年前から耕作しないで放置している土地

⑵　農地法の許可を得ていないが、アパートの敷地として利用している土地

Answer

土地の地目は全て課税時期の現況によって判定します。地目の区分は、不動産登記事務取扱手続準則第68条及び第69条に準じて判定することになります。

ご質問⑴の場合ですが、耕作しようとすればいつでもできる状況であれば畑（農地）となりますが、長期間放置されていたため容易に農地に復元し得ないような状況にある場合には、原野又は雑種地と判定することになります。ご質問の内容から、容易に農地に復元できると考えられますので、畑の判定となります。

ご質問⑵の場合は、既にアパートの敷地のように使用されていますので、宅地と判定することになります。

解　説

不動産登記事務取扱手続準則に定める地目の定め方の概要は、次のとおりです。

①　宅地　建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地

②　田　農耕地で用水を利用して耕作する土地

③　畑　農耕地で用水を利用しないで耕作する土地

④　山林　耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
⑤　原野　耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
⑥　牧場　家畜を放牧する土地
⑦　池沼　かんがい用水でない水の貯溜池
⑧　鉱泉地　鉱泉（温泉を含みます。）の湧出口及びその維持に必要な土地
⑨　雑種地　以上のいずれにも該当しない土地
㈱　駐車場（宅地に該当するものを除きます。）、ゴルフ場、遊園地、運動場、鉄軌道等の用地は雑種地となります。

参考法令等

財産評価基本通達

７（土地の評価上の区分）　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、そのうちの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。

なお、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第７条《区域区分》第３項に規定する「市街化調整区域」をいう。以下同じ。）以外の都市計画区域（同法第４条《定義》第２項に規定する「都市計画区域」をいう。以下同じ。）で市街地的形態を形成する地域において、40《市街地農地の評価》の本文の定めにより評価する市街地農地（40－３《生産緑地の評価》に定める生産緑地を除く。）、49《市街地山林の評価》の本文の定めにより評価する市街地山林、58－３《市街地原野の評価》の本文の定めにより評価する市街地原野又は82《雑種地の評価》の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか２以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、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定する。

⑴　宅地
⑵　田
⑶　畑
⑷　山林
⑸　原野
⑹　牧場
⑺　池沼
⑻　削除
⑼　鉱泉地
⑽　雑種地
㈱　地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年２月25日付民二第456号法務省民事局長通達）第68条及び第69条に準じて行う。ただし、「⑷山林」には、同準則第68条の「⑳保安林」を含み、また「⑽雑種地」には、同準則第68条の「⑫墓地」から「㉓雑種地」まで（「⑳保安林」を除く。）に掲げるものを含む。