

相続税法 財産評価テキスト

目次

1	総則	
	評価の原則	2
	邦貨換算	4
2	宅地及び宅地の上に存する権利	
	自用地	8
	宅地等の評価単位	20
	地区区分の異なる宅地	26
	側方路線等に宅地の一部が接している場合	28
	間口が狭小な宅地等	30
	不整形地	34
	旗竿状の宅地等	42
	地積規模の大きな宅地	46
	無道路地（道路に直接接しない宅地）	52
	角切り宅地の間口距離	54
	がけ地等を有する宅地	56
	土砂災害特別警戒区域内にある宅地	60
	容積率の異なる宅地	64
	私道の用に供されている宅地	68
	セットバックを必要とする宅地	74
	都市計画道路予定地の区域内にある宅地	76
	普通借地権（自用借地権）	80
	貸宅地	82
	貸家建付地	84
	貸家建付借地権	86
	使用貸借により借り受けた宅地等・使用貸借により貸し付けられた宅地等	90
	利用区分が異なる建物の敷地の用に供されている宅地等	92
	相当の地代を受け取っている場合の貸宅地・相当の地代を支払っている場合の借地権	96
	『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宅地	98
	定期借地権等	102
	定期借地権等の目的となっている宅地（貸宅地）	104
	区分地上権	108

3	農地	
	純農地・中間農地	112
	市街地周辺農地・市街地農地	114
	造成費相当額の算定（平坦地）	118
4	山林	
	純山林・中間山林	122
	市街地山林	124
5	立木	
	立木	126
	立木の評価減	128
6	家屋及び家屋の上に存する権利	
	自用家屋・貸家・家屋と構造上一体となっている設備	132
	使用貸借により貸し付けられた家屋	134
	建築中の家屋	136
	利用区分が異なる建物	138
	増改築等があった場合	142
7	構築物	
	構築物	146
8	動産	
	一般動産	148
9	たな卸商品等	
	たな卸商品等・書画骨とう品	150
10	預貯金等	
	預貯金	154
	貸付金債権等	158
	受取手形等	162
11	公社債	
	利付公社債	166
	割引発行の公社債	170
	転換社債型新株予約権付社債（転換社債）	174
12	受益証券等	
	証券投資信託受益証券	180
	ゴルフ会員権	184

不動産投資信託証券	190
13 上場株式	
上場株式	194
株式に関する権利（上場株式）	204
14 取引相場のない株式	
概要（一般の評価会社の株式）	210
評価方式・原則的評価方式・特例的评价方式（配当還元方式）	210
評価方式の判定	214
類似業種比準価額	228
類似業種比準価額の算定方法	228
評価会社の比準要素の算定方法	232
類似業種の選択方法	242
純資産価額	256
純資産価額の算定方法	256
純資産価額計算上の資産及び負債の算定方法	258
評価会社が退職手当金等（弔慰金等を含む）を支払った場合	270
評価会社が有する取引相場のない株式の純資産価額の計算	274
評価会社が生命保険金等を取得した場合	278
同族会社に対して土地を相当の地代により貸し付けている場合	282
『土地の無償返還に関する届出書』が提出されている場合	284
評価会社が課税時期において仮決算を行っていない場合	286
配当還元価額	292
配当還元価額の算定方法	292
その株式に係る年配当金額の算定方法	292
類似業種比準価額の修正	296
評価方式	296
具体的な計算パターン	296
配当期待権が発生している株式の価額の修正	300
評価方式	300
具体的な計算パターン	300
配当期待権の価額	300
評価会社が自己株式を保有している場合	304
評価方式	304

評価方式の判定	304
類似業種比準価額・配当還元価額の計算	304
純資産価額の計算	304
法人株主がある場合の評価方式の判定	308
概要	308
取扱い	308
特定の評価会社の株式	312
評価方式	312
土地保有特定会社の株式	312
株式等保有特定会社の株式	316
比準要素数 1 の会社の株式	320
15 小規模宅地等の特例	
概要	328
特例対象宅地等	330
特定事業用宅地等	336
特定居住用宅地等	340
特定同族会社事業用宅地等	348
貸付事業用宅地等	350
減額金額の計算	354
特例対象宅地等が一つの場合	354
特例対象宅地等が複数ある場合	356
小規模宅地等の特例の計算における端数処理	370
表示方法	370
共有持分で取得した場合	372
利用区分が異なる建物の敷地の用に供されていた場合	374
寄宿舍等の敷地の用に供されていた場合	380
被相続人が老人ホームに入所していた場合等	382
事業用建物等の建築中等に相続が開始した場合・居住用建物の建築中等に相続が開始した場合	384
駐車場等の用に供されていた場合	386
貸付事業用宅地等がある場合の減額金額の計算	388
申告期限までに転業又は廃業があった場合	392
16 配偶者居住権等	
配偶者居住権等	396

17 居住用の区分所有財産	
居住用の区分所有財産	406
参考	
取引相場のない株式 評価方式の判定（5 %基準）	418
宅地及び取引相場のない株式の評価上の手順	422
奥行価格補正率表等	426
基準年利率の複利年金現価率	431
基準年利率の複利現価率	432
土地及び土地の上に存する権利の評価明細書	433
小規模宅地等についての課税価格の計算明細書	435
市街地農地等の評価明細書	440
上場株式の評価明細書	441
取引相場のない株式の評価明細書	442
類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価等	455
路線価図	457
倍率表	458
配偶者居住権等の評価明細書	459
居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書	460

※ 本書は、令和8年7月1日現在の施行法令に基づいて作成しております。

教材の使用方法

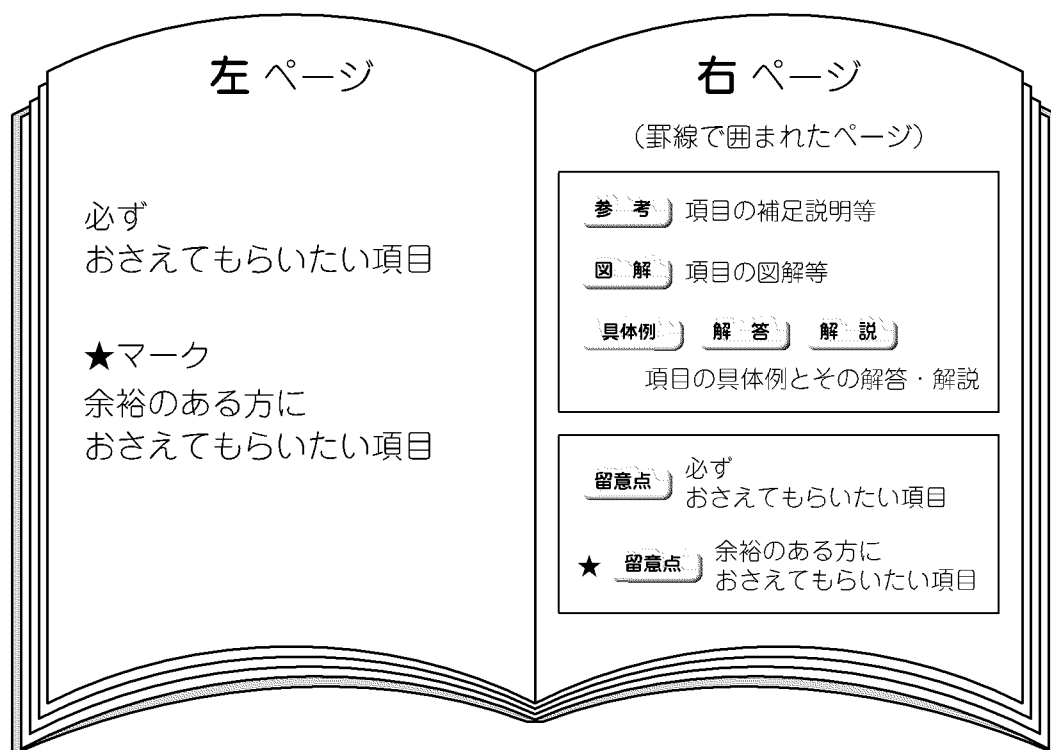
1. テキストの★印

テキストの★印は、本試験の出題の可能性を考慮して、学習の優先度合（順位）が下がる項目の目安として付しています。学習の効率化を図るため、まずは★印のない項目を優先して復習するなど活用してください。

2. 左・右ページを使い分けています

左ページは本試験に出題される項目を簡潔に掲載し、ポイントとなる語句、文章は太字で表示し、理解しやすいようにまとめてあります。

なお、右ページは左ページで取りあげた項目に、更に理解が深まるように図解・留意点等を掲載してあります。



3. 26穴教材

教材は26穴の穴あきになっており、各單元ごとの番号がついていますので、これを基にファイルを整理し、ご使用ください。

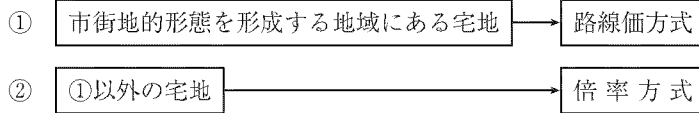
2

宅地及び宅地の 上に存する権利

自用地

(1) 評価方式（評通11）

宅地の評価は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げる方式によって行う。



(2) 路線価方式（評通13）

路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、奥行距離や宅地に接する路線の数等の調整（「画地調整」という。）を行って計算した金額によって評価する方式をいう。

① 一方のみが路線に接する宅地（評通15）

〈評価算式〉

$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積}$$

留意点 地目

土地の価額は、原則として、宅地、田、畑、山林等の地目の別に評価する。

留意点 自用地

自用地とは、自己所有の宅地を自ら使用している場合の宅地をいう。

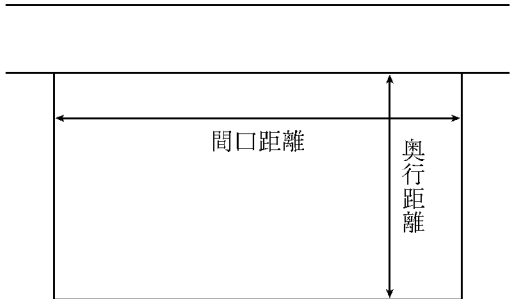
参考 路線価

路線価は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。）ごとに設定する。

路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した **1 平方メートル当たりの価額** とする。

- (1) その路線のほぼ中央部にあること。
- (2) その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- (3) その路線だけに接していること。
- (4) その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形又は正方形のものであること。

留意点 一方のみが路線に接する宅地



▶ **間口距離**

宅地が正面路線に接する部分の距離である。

なお、宅地が複数の路線に接する場合には、それぞれの路線に対する間口距離がある。

また、間口狭小補正率及び奥行長大補正率は、正面路線の間口距離に基づき算定する。

▶ **奥行距離**

原則として、正面路線から宅地の最奥までの垂線距離である。

なお、宅地が複数の路線に接する場合には、それぞれの路線からの奥行距離がある。

また、奥行長大補正率は、正面路線からの奥行距離に基づき算定する。

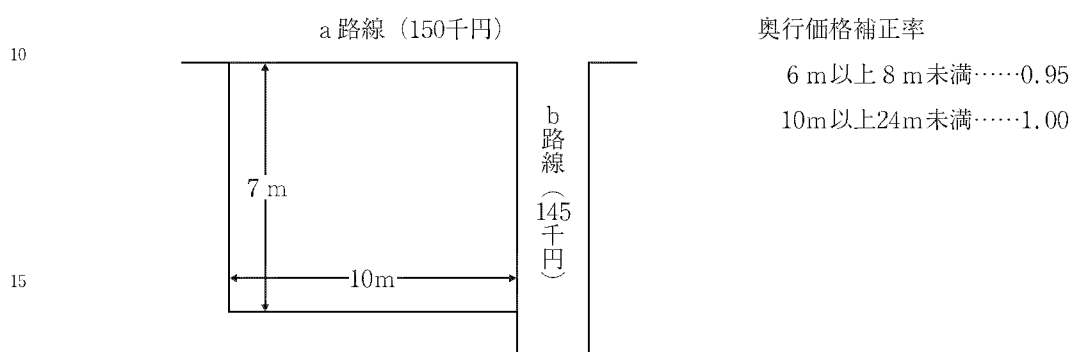
② 複数の路線と接する宅地

複数の路線と接する宅地を評価する場合には、評価の基となる路線（正面路線）の価額に他の路線の影響度合いを加味して評価をする。なお、下記のとおり、**それぞれの路線価に奥行価格補正率を乗じた後の金額**を基に正面路線の判定を行う。

5 <正面路線の判定方法（a路線とb路線の二方に接する宅地の場合）>

$$a \text{ 路線価} \times \text{奥行価格補正率} \geq b \text{ 路線価} \times \text{奥行価格補正率} \quad \therefore \text{高い方（正面路線）}$$

【例】 正面路線の判定



$$150,000 \times 0.95 = 142,500 < 145,000 \times 1.00 = 145,000$$

→ **b 路線が正面路線**となる。

20 なお、この比較算式は、奥行価格補正率を乗じることにより、その計算結果が見た目の路線価と逆転する場合に記載する。

(イ) 正面路線と側方路線に接する宅地（評通16）

<評価算式>

- 25
- ㊶ 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）
 - ㊷ 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）
 - ㊸ (㊶+㊷)×地積

なお、㊶、㊷において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

30 (ロ) 正面路線と裏面路線に接する宅地（評通17）

<評価算式>

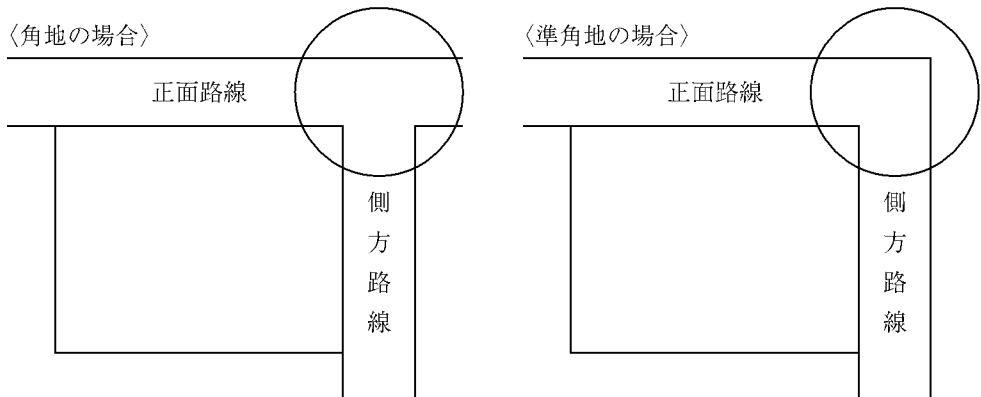
- 35
- ㊶ 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）
 - ㊷ 裏面路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率（円未満切捨）
 - ㊸ (㊶+㊷)×地積

なお、㊶、㊷において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

参 考 側方路線影響加算率（角地・準角地）

側方路線影響加算率とは、同一地域に存する宅地について、「一つの路線にのみ接する宅地」と、「交差点又は曲がり角に存在し、かつ、二つの路線に接する宅地」とを比較した場合に、後者の宅地のほうが、利用できる間口が大きくなり、出入りの便が良くなる等、その価値が高くなるため、その価値の増加分を評価額に反映する補正率である。

留意点 正面路線と側方路線に接する宅地



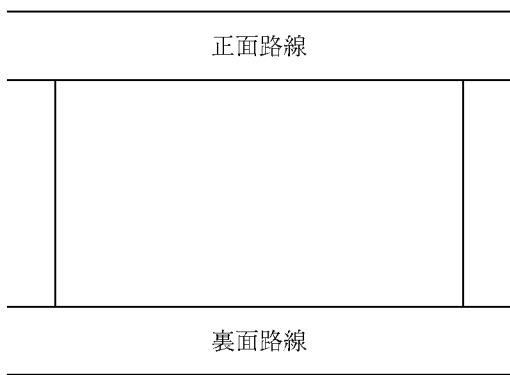
角地・準角地の判定は、**正面路線と交差する角**で判定する。準角地とは、一系統の路線の屈折部の内側に位置するものをいう。

なお、側方路線影響加算率は角地・準角地に応じた側方路線影響加算率を使用する。

参 考 二方路線影響加算率

二方路線影響加算率とは、同一地域に存する宅地について、「一つの路線にのみ接する宅地」と、「二つの路線に接する宅地」とを比較した場合に、後者の宅地のほうが、利用できる間口が大きくなり、出入りの便が良くなる等、その価値が高くなるため、その価値の増加分を評価額に反映する補正率である。

図 解 正面路線と裏面路線に接する宅地



(ハ) 三方の路線に接する宅地（評通18）

〈評価算式〉

- $$\begin{aligned} \text{㊶} & \text{ 正面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \text{（円未満切捨）} \\ \text{㊷} & \text{ 側方路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率} \text{（円未満切捨）} \\ \text{㊸} & \text{ 裏面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方路線影響加算率} \text{（円未満切捨）} \\ \text{㊹} & \text{（㊶} + \text{㊷} + \text{㊸）} \times \text{地積} \end{aligned}$$

なお、㊶、㊷、㊸において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

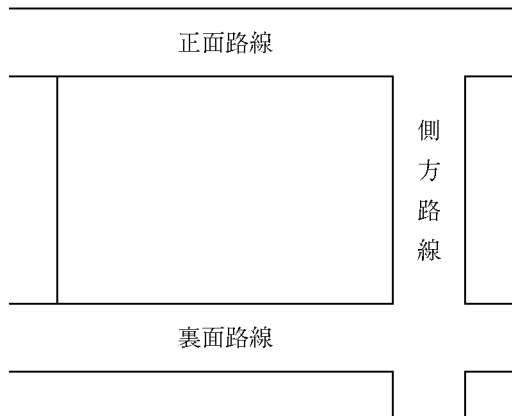
(ニ) 四方の路線に接する宅地（評通18）

〈評価算式〉

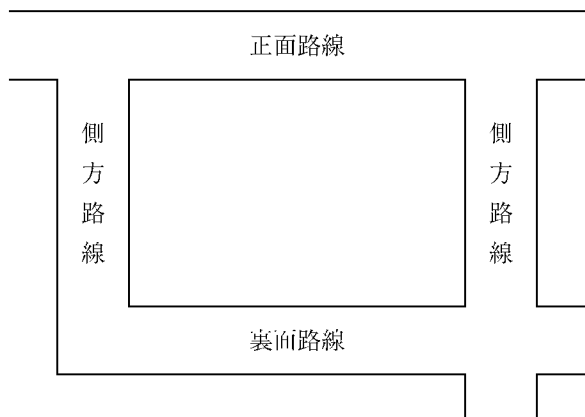
- $$\begin{aligned} \text{㊶} & \text{ 正面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \text{（円未満切捨）} \\ \text{㊷} & \text{ 側方路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率} \text{（円未満切捨）} \\ \text{㊸} & \text{ 裏面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方路線影響加算率} \text{（円未満切捨）} \\ \text{㊹} & \text{ 側方路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率} \text{（円未満切捨）} \\ \text{㊺} & \text{（㊶} + \text{㊷} + \text{㊸} + \text{㊹）} \times \text{地積} \end{aligned}$$

なお、㊶、㊷、㊸、㊹において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

図解 三方の路線に接する宅地



図解 四方の路線に接する宅地



5

10

15

20

25

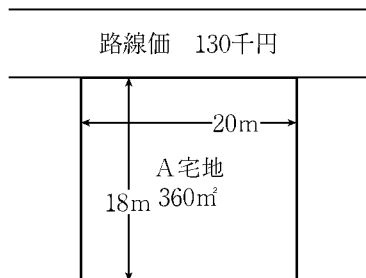
30

35

具体例

次に掲げる宅地の評価額を計算過程を示して求めなさい。

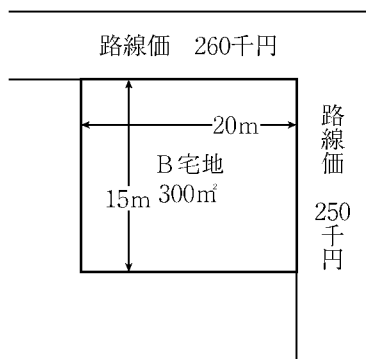
〈設例1〉 A宅地（普通商業・併用住宅地区）



奥行価格補正率

12m以上32m未満……1.00

〈設例2〉 B宅地（普通住宅地区）



奥行価格補正率

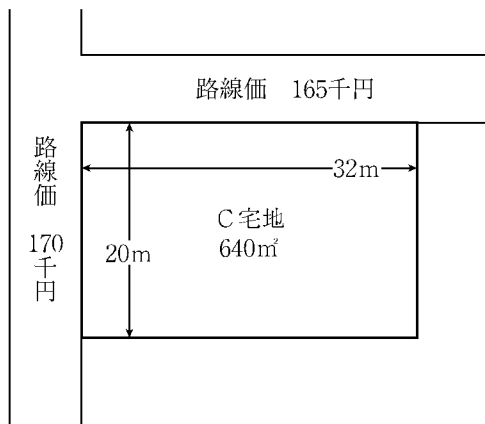
10m以上24m未満……1.00

側方路線影響加算率

角地……0.03

準角地……0.02

〈設例3〉 C宅地（普通住宅地区、三大都市圏以外の地域に所在）



奥行価格補正率

10m以上24m未満……1.00

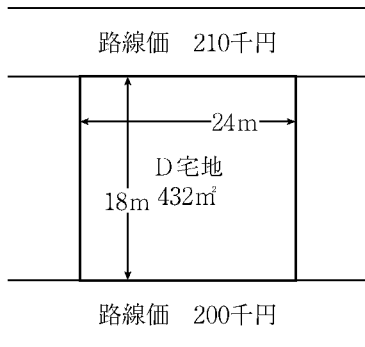
32m以上36m未満……0.93

側方路線影響加算率

角地……0.03

準角地……0.02

〈設例 4〉 D 宅地（普通商業・併用住宅地区）



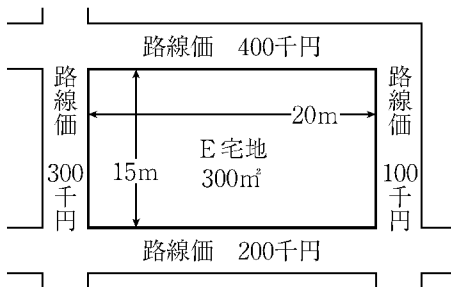
奥行価格補正率

12m以上32m未満……1.00

二方路線影響加算率

0.05

〈設例 5〉 E 宅地（普通商業・併用住宅地区）



奥行価格補正率

12m以上32m未満……1.00

側方路線影響加算率

角 地……0.08

準角地……0.04

二方路線影響加算率

0.05

解 答

〈設例 1〉 A 宅地

$$130,000円 \times 1.00 \times 360m^2 = 46,800,000円$$

〈設例 2〉 B 宅地

$$\{(260,000円 \times 1.00) + (250,000円 \times 1.00 \times 0.02)\} \times 300m^2 = 79,500,000円$$

〈設例 3〉 C 宅地

$$170,000円 \times 0.93 = 158,100円 < 165,000円 \times 1.00 = 165,000円$$

$$\{(165,000円 \times 1.00) + (170,000円 \times 0.93 \times 0.03)\} \times 640m^2 = 108,635,520円$$

〈設例 4〉 D 宅地

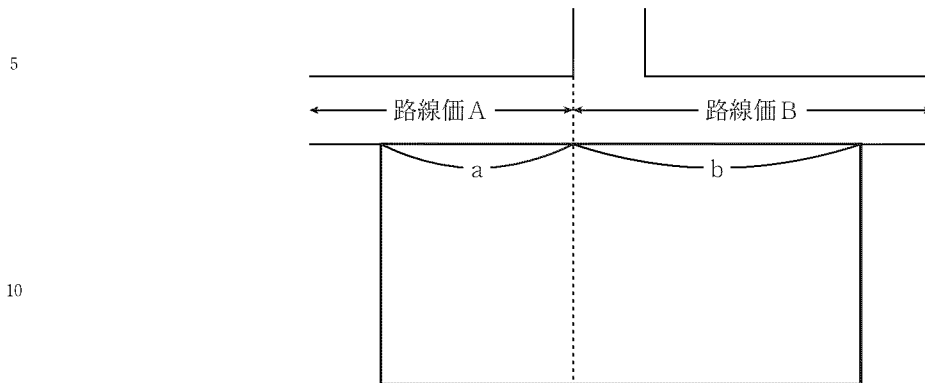
$$\{(210,000円 \times 1.00) + (200,000円 \times 1.00 \times 0.05)\} \times 432m^2 = 95,040,000円$$

〈設例 5〉 E 宅地

$$\{(400,000円 \times 1.00) + (300,000円 \times 1.00 \times 0.08) + (200,000円 \times 1.00 \times 0.05) + (100,000円 \times 1.00 \times 0.04)\} \times 300m^2 = 131,400,000円$$

③ 路線に2以上の路線価が付されている宅地

路線に2以上の路線価が付されている宅地は、それぞれの路線価が付されている路線に接する距離により**加重平均**して求めた路線価を基に評価する。



〈評価算式〉

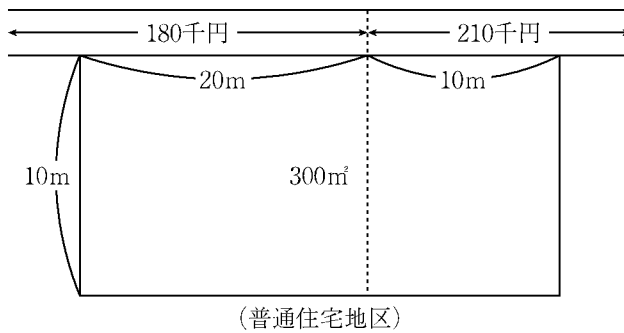
(イ) ^(注) 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）

(注)
$$\frac{\text{路線価A} \times a + \text{路線価B} \times b}{a + b}$$

(ロ) (イ)×地積

具体例

次の宅地の評価額を求めなさい。



奥行価格補正率

10m以上24m未満……1.00

解答

(注) $190,000\text{円} \times 1.00 \times 300\text{m}^2 = 57,000,000\text{円}$

(注) $\frac{180,000\text{円} \times 20\text{m} + 210,000\text{円} \times 10\text{m}}{30\text{m}} = 190,000\text{円}$

(3) **倍率方式**（評通21、21-2）

倍率方式とは、固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するよう
に定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式をいう。

① 原則

〈評価算式〉

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{倍率}$$

② 登記簿上の地積と実際の地積が異なる場合（評通8）

地積は課税時期における**実際の面積**による。

〈評価算式〉

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{\text{実際の地積}}{\text{登記簿上の地積}} \times \text{倍率}$$

参 考 固定資産税評価額

固定資産税評価額は、地方税法の規定により土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。

参 考 倍率

倍率は、地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある宅地の売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率をいう。

具体例

次に掲げる財産の評価額を計算過程を示して求めなさい。

(1) A宅地

① 固定資産税評価額	25,000,000円
② 固定資産税課税標準額	15,000,000円
③ 倍率	1.2倍
④ 地積	200㎡

(2) B宅地

① 固定資産税評価額	25,600,000円
② 倍率	1.1倍
③ 登記簿上の地積	320㎡
④ 実際の地積	300㎡

解 答

(1) A宅地

$$25,000,000円 \times 1.2 = 30,000,000円$$

(2) B宅地

$$25,600,000円 \times \frac{300㎡}{320㎡} \times 1.1 = 26,400,000円$$

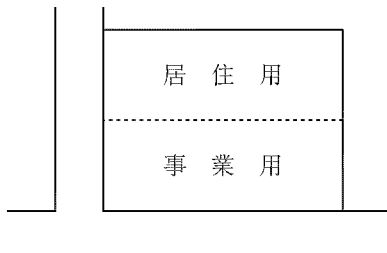
宅地等の評価単位（評通7-2(1)）

宅地は、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいう。）を評価単位とする。
ただし、「1画地の宅地」は、必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあり、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もある。

評価単位の判定は、取得者が取得した宅地等ごとに行うこととなり、宅地等の取得者が異なる場合には、原則としてそれぞれが取得した部分ごとに評価するが、宅地等の取得者が1人である場合には、下記【具体的例示】のとおり、取扱う。

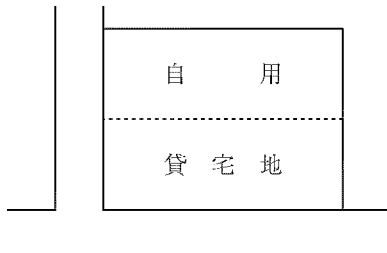
【具体的例示】 宅地等の取得者が1人である場合

① 所有する宅地を自ら使用している場合



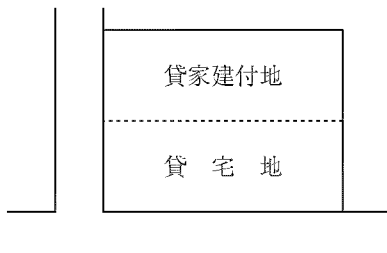
⇒居住用・事業用にかかわらずその全体を1画地の宅地とする。

② 所有する宅地の一部について借地権を設定させ、他の部分を自己が使用している場合



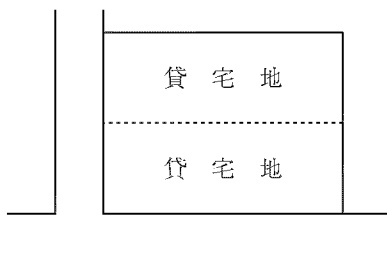
⇒それぞれの部分を1画地の宅地とする。

③ 所有する宅地の一部について借地権を設定させ、他の部分を貸家の敷地の用に供している場合



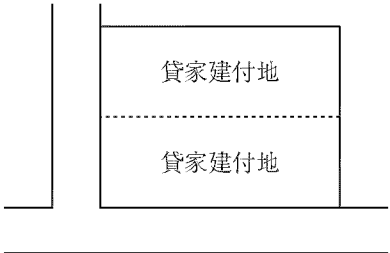
⇒それぞれの部分を1画地の宅地とする。

④ 借地権の目的となっている宅地を評価する場合において、貸付先が複数であるとき



⇒同一人に貸し付けられている部分ごとに1画地の宅地とする。

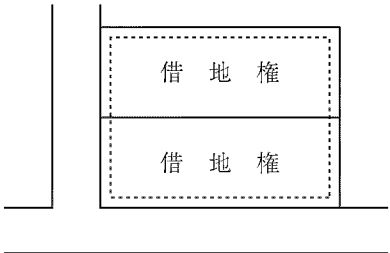
⑤ 貸家建付地を評価する場合において、貸家が数棟あるとき



⇒各棟の敷地ごとに1画地の宅地とする。

5

⑥ 2以上の者から隣接している土地を借りて、これを一体として利用している場合



〈借主（借地権）の評価の場合〉

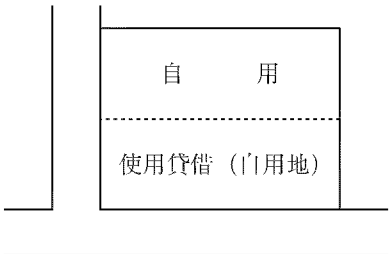
⇒その全体を1画地の宅地とする。

10

〈貸主（貸宅地）の評価の場合〉

⇒各貸主の所有する部分ごとに区分して、それぞれを1画地の宅地とする。

⑦ 所有する宅地の一部を自己が使用し、他の部分を使用貸借により貸し付けている場合

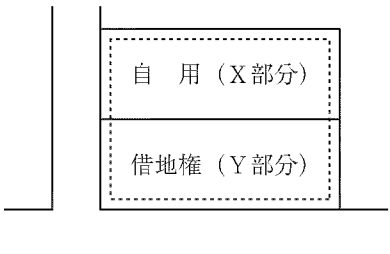


⇒その全体を1画地の宅地とする。

15

20

⑧ 所有する宅地と隣接する宅地を借り受け、一体として利用している場合



⇒その全体を1画地の宅地とする。

ただし、借り受けている部分は借地権割合を考慮して評価する。

25

(1) X部分	} 1画地の自用地評価額×	{ $\frac{\text{X部分の地積}}{\text{総地積}}$	× 借地権割合
(2) Y部分			
(3) (1)+(2)			

30

※ 上記①～⑧において宅地等の取得者が異なる場合には、原則としてそれぞれが取得した部分ごとに評価する。

35

留意点 評価単位のおとめ

	取得者が同一	取得者が別々
利用が同一	全体で評価	別々に評価
利用が別々	別々に評価	別々に評価

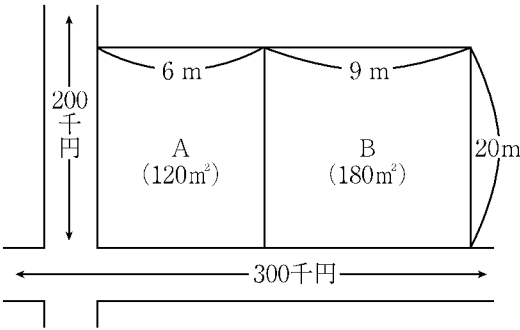
具体例

次の〈設例〉に基づき宅地の評価額及び小規模宅地等の減額金額を計算過程を示して求めなさい。

なお、宅地等を取得した者は、申告期限においてもその宅地等を従前と同様の用に供しているものとする。

〈設例 1〉

宅 地 300㎡（普通住宅地区）



- 奥行価格補正率
- 6 m 以上 8 m 未満……0.95
 - 10m 以上 24m 未満……1.00
- 側方路線影響加算率
- 角 地……0.03
 - 準角地……0.02
- 間口狭小補正率
- 6 m 以上 8 m 未満……0.97
- 奥行長大補正率
- 2 以上 3 未満……0.98
 - 3 以上 4 未満……0.96

A 部分は被相続人が相続開始前 3 年超の期間営む事業（不動産貸付業以外）に係る建物の敷地の用に供されており、B 部分は被相続人の居住用建物の敷地の用に供されていたものであり、A 部分は長男が取得し、B 部分は配偶者が取得した。

〈設例 2〉

上記〈設例 1〉において、A 部分及び B 部分を共に配偶者が取得した場合

解 答

〈設例 1〉

$$\begin{aligned} \text{A 部分} & \{ (300,000\text{円} \times 1.00) + (200,000\text{円} \times 0.95 \times 0.03) \} \times 0.97 \times 0.96^{(\text{注})} \\ & = 284,667\text{円} \text{ (円未満切捨)} \end{aligned}$$

$$(\text{注}) \quad \frac{20\text{m}}{6\text{m}} = 3.33 \quad \therefore 0.96$$

$$284,667\text{円} \times 120\text{m}^2 = 34,160,040\text{円}$$

$$\text{B 部分} \quad 300,000\text{円} \times 1.00 \times 0.98 \times 180\text{m}^2 = 52,920,000\text{円}^{(\text{注})}$$

$$(\text{注}) \quad \frac{20\text{m}}{9\text{m}} = 2.22 \quad \therefore 0.98$$

減額金額の計算

(1) 有利判定

$$\text{長 男 A 部分} \quad \frac{34,160,040\text{円}}{120\text{m}^2} \times 80\% \times 400\text{m}^2 = 91,093,440\text{円} \quad \text{順位①}$$

$$\text{配偶者 B 部分} \quad \frac{52,920,000\text{円}}{180\text{m}^2} \times 80\% \times 330\text{m}^2 = 77,616,000\text{円} \quad \text{順位②}$$

(2) 減額金額

$$\text{長 男 A 部分} \quad 34,160,040\text{円} \times \frac{120\text{m}^2}{120\text{m}^2} \times \left(1 - \frac{20}{100}\right) = 27,328,032\text{円}$$

$$(\text{注}) \quad 120\text{m}^2 \leq 400\text{m}^2$$

$$\text{配偶者 B 部分} \quad 52,920,000\text{円} \times \frac{180\text{m}^2}{180\text{m}^2} \times \left(1 - \frac{20}{100}\right) = 42,336,000\text{円}$$

$$(\text{注}) \quad 180\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2$$

〈設例 2〉

$$\{ (300,000\text{円} \times 1.00) + (200,000\text{円} \times 1.00 \times 0.03) \} \times 300\text{m}^2 = 91,800,000\text{円}$$

減額金額の計算

(1) 有利判定

$$\text{配偶者 A 部分} \quad \frac{(\text{注 1}) 36,720,000\text{円}}{120\text{m}^2} \times 80\% \times 400\text{m}^2 = 97,920,000\text{円} \quad \text{順位①}$$

$$(\text{注 1}) \quad 91,800,000\text{円} \times \frac{120\text{m}^2}{300\text{m}^2} = 36,720,000\text{円}$$

$$\text{配偶者 B 部分} \quad \frac{(\text{注 2}) 55,080,000\text{円}}{180\text{m}^2} \times 80\% \times 330\text{m}^2 = 80,784,000\text{円} \quad \text{順位②}$$

$$(\text{注 2}) \quad 91,800,000\text{円} \times \frac{180\text{m}^2}{300\text{m}^2} = 55,080,000\text{円}$$

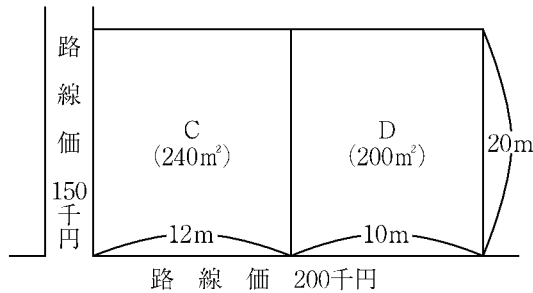
(2) 減額金額

$$\left. \begin{aligned} \text{配偶者 A 部分} & 36,720,000\text{円} \times \frac{120\text{m}^2}{120\text{m}^2} \times \left(1 - \frac{20}{100}\right) = 29,376,000\text{円} \\ & (\text{注}) \quad 120\text{m}^2 \leq 400\text{m}^2 \\ \text{配偶者 B 部分} & 55,080,000\text{円} \times \frac{180\text{m}^2}{180\text{m}^2} \times \left(1 - \frac{20}{100}\right) = 44,064,000\text{円} \\ & (\text{注}) \quad 180\text{m}^2 \leq 330\text{m}^2 \end{aligned} \right\} 73,440,000\text{円}$$

具体例

〈設例3〉

宅地 440㎡（普通住宅地区）



奥行価格補正率

10m以上24m未満……1.00

側方路線影響加算率

角地……0.03

準角地……0.02

借地権割合……60%

- (1) D部分はX氏から賃貸借契約により被相続人が借受けたものである。
- (2) C部分及びD部分は、被相続人が相続開始前3年超の期間営む事業（物品販売業）に係る建物の敷地の用に供されていたものであり、共に長男が取得した。

解答

〈設例3〉

$$\{(200,000円 \times 1.00) + (150,000円 \times 1.00 \times 0.03)\} \times 440㎡ = 89,980,000円$$

$$\begin{aligned} (1) \text{ C部分} & \left. \begin{aligned} & 89,980,000円 \times \left\{ \begin{aligned} & \frac{240㎡}{440㎡} = 49,080,000円 \\ & \frac{200㎡}{440㎡} \times 0.6 = 21,540,000円 \end{aligned} \right. \end{aligned} \right\} \\ (2) \text{ D部分} & \end{aligned}$$

$$(3) (1)+(2) = 73,620,000円$$

減額金額の計算

(1) 有利判定

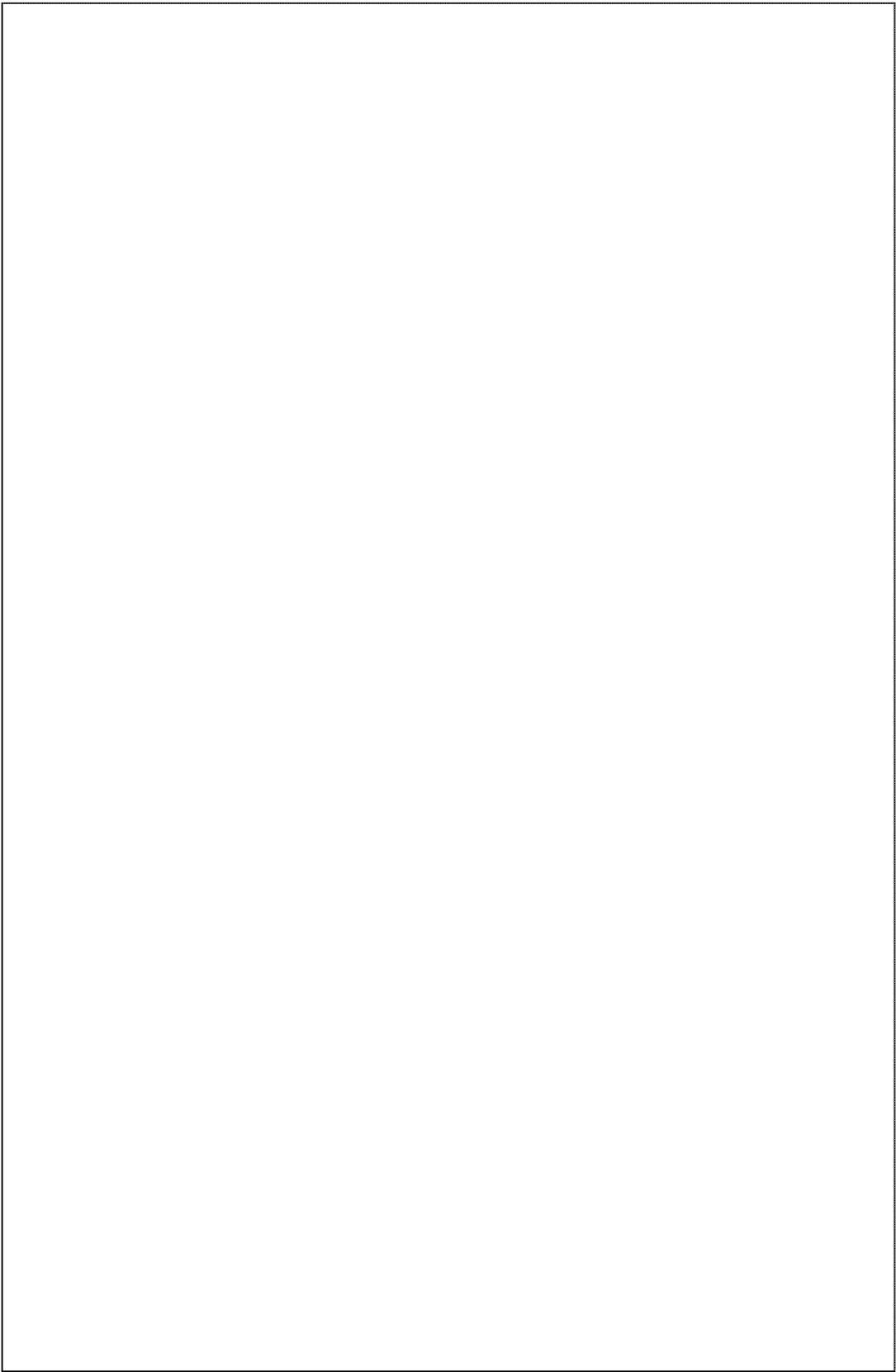
$$\text{長男 C部分} \quad \frac{49,080,000円}{240㎡} \times 80\% \times 400㎡ = 65,440,000円 \quad \text{順位①}$$

$$\text{長男 D部分} \quad \frac{21,540,000円}{200㎡} \times 80\% \times 400㎡ = 39,264,000円 \quad \text{順位②}$$

(2) 減額金額

$$\begin{aligned} \text{長男 C部分} & \quad 49,080,000円 \times \frac{240㎡}{240㎡} \times \left(1 - \frac{20}{100}\right) = 39,264,000円 \\ \text{長男 D部分} & \quad 21,540,000円 \times \frac{160㎡}{200㎡} \times \left(1 - \frac{20}{100}\right) = 15,705,600円 \end{aligned} \quad \left. \begin{aligned} & \\ & \end{aligned} \right\} 54,969,600円$$

(注) $240㎡ + 160㎡ \leq 400㎡$



5

10

15

20

25

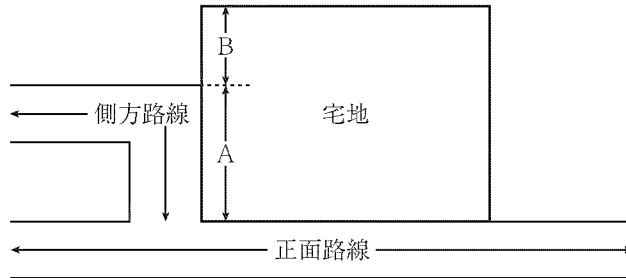
30

35

側方路線等に宅地の一部が接している場合

概要

側方路線に一部分のみ接している宅地については、側方路線影響加算額を調整して宅地の評価額を計算する。



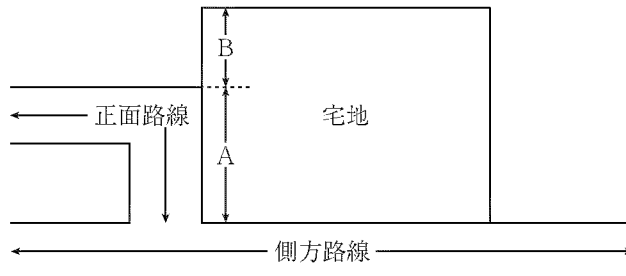
〈評価算式〉

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

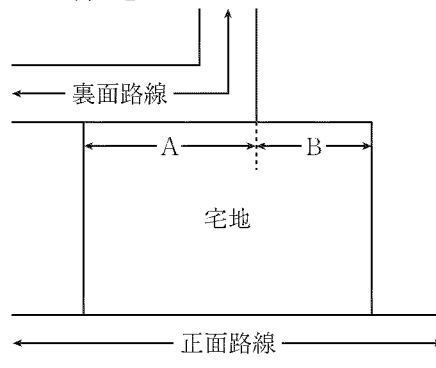
なお、(1)、(2)において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

（注） 計算上の注意点

- ① 評価する宅地が正面路線に部分的に接しない場合においては、**正面路線に接する距離による調整計算は行わない。**



- ② 裏面路線に一部分のみ接している宅地については、二方路線影響加算額の調整（**二方路線影響加算率× $\frac{A}{A+B}$** ）を行う。



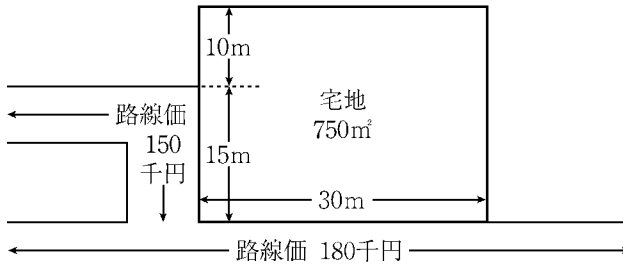
具体例

〈設例 1〉

下記の〈資料〉に基づいて、宅地の評価額を求めなさい。

〈資 料〉

宅地（三大都市圏以外の路線価方式適用地域所在、普通商業・併用住宅地区）



奥行価格補正率

12m以上32m未満…1.00

側方路線影響加算率

角 地…0.08

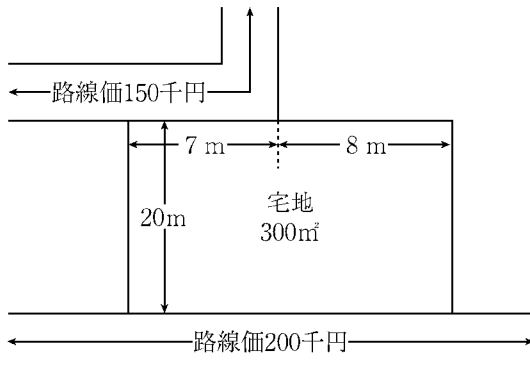
準角地…0.04

〈設例 2〉

下記の〈資料〉に基づいて、宅地の評価額を求めなさい。

〈資 料〉

宅地（路線価方式適用地域所在、普通住宅地区）



奥行価格補正率

10m以上24m未満…1.00

二方路線影響加算率

0.02

解 答

〈設例 1〉

$$\{(180,000\text{円} \times 1.00) + (150,000\text{円} \times 1.00 \times 0.08 \times \frac{15\text{m}}{25\text{m}})\} \times 750\text{㎡} = 140,400,000\text{円}$$

〈設例 2〉

$$\{(200,000\text{円} \times 1.00) + (150,000\text{円} \times 1.00 \times 0.02 \times \frac{7\text{m}}{15\text{m}})\} \times 300\text{㎡} = 60,420,000\text{円}$$

がけ地等を有する宅地

(1) 評価方式（評通20-5）

がけ地等を有する宅地の価額は、その宅地のうちに存するがけ地等が、がけ地でないとした
5 場合の価額に、がけ地補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

(2) がけ地等を有する宅地の計算方法

〈評価算式〉

- ① 路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）

② ①×がけ地補正率（円未満切捨）

③ ②×地積

なお、①、②において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

〈がけ地補正率の選定〉

がけ地補正率は、 $\frac{\text{がけ地地積}}{\text{総地積}}$ の割合及び方位（がけ地の斜面の向き）に応じて選定する。

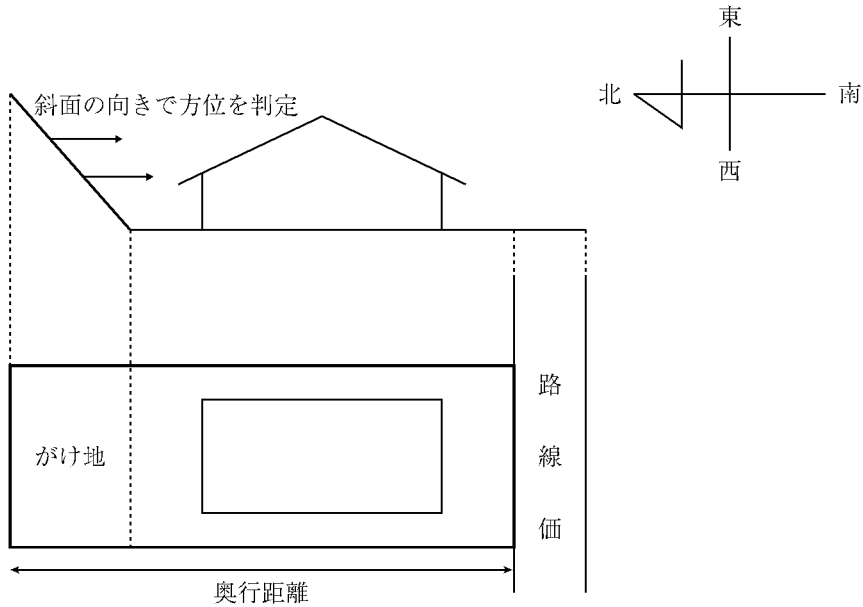
〈奥行価格補正率の選定〉

奥行価格補正率は、がけ地部分ががけ地でないものとした場合の奥行距離に応じて選定する。

参 考 がけ地等を有する宅地

がけ地等を有する宅地とは、平坦部分とがけ地部分等（通常の用途に供することができないと認められる部分）が一体となっている宅地をいう。

留意点 がけ地の方位



なお、上記の場合には斜面が南向きなのでがけ地の方位は**南**となる。

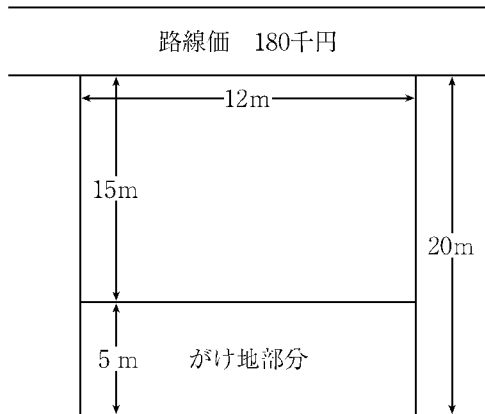
参 考 がけ地補正率表

がけ地方位 がけ地地積 総地積	がけ地の方位			
	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 〳	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 〳	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 〳	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 〳	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 〳	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 〳	0.76	0.74	0.70	0.63
0.80 〳	0.73	0.70	0.66	0.58
0.90 〳	0.70	0.65	0.60	0.53

具体例

下記の〈資料〉に基づいて、宅地の評価額を計算過程を示して求めなさい。

〈資 料〉



(普通住宅地区所在)

奥行価格補正率

10m以上24m未満…1.00

がけ地補正率

下記参照

※がけ地の斜面は北向きである。

がけ地補正率表

がけ地の方位 がけ地地積 総地積	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 〃	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 〃	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 〃	0.85	0.84	0.82	0.78

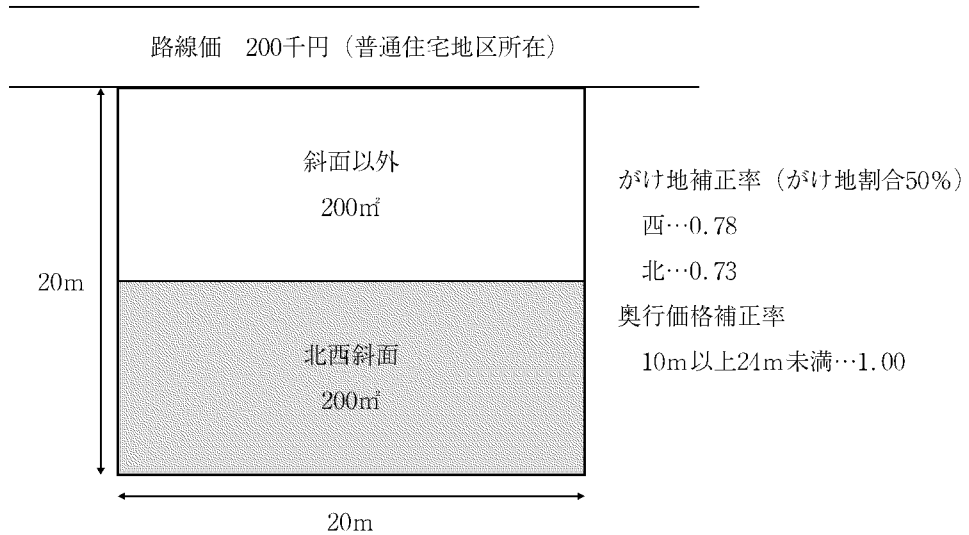
解 答

$$180,000円 \times 1.00 \times 0.88 \times 240m^2 = 38,016,000円$$

(注) $\frac{60m^2}{240m^2} = 0.25 \therefore 0.88$

留意点 「がけ地補正率表」に定められた方位の中間を向いているがけ地

「がけ地補正率表」に定められた方位の中間（8方位）を向いているがけ地は、それぞれの方位のがけ地補正率を平均して求める（小数点以下2位未満切捨）こととして差し支えないこととされている。



〔評価算式〕

$$200,000円 \times 1.00 \times 0.75 \times 400m^2 = 60,000,000円 \quad (\text{注})$$

(注)(1) $\frac{200m^2}{400m^2} = 0.5 \quad \therefore \text{西}0.78 \quad \text{北}0.73$

(2) $\frac{0.78 + 0.73}{2} = 0.75$ （小数点以下2位未満切捨）

普通借地権（自用借地権）

評価方式（評通27）

借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地としての価額（「自用地評価額」という。）に、借地権割合を乗じて計算した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合}$$

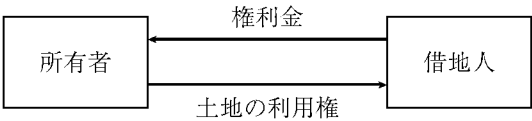
参 考 借地権

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいい、税務上、借地権が関連する項目は次の区分に分類される。

- 1 普通借地権
- 2 定期借地権
- 3 相当の地代を支払っている場合の借地権
- 4 土地の無償返還の届出書が提出されている場合の借地権

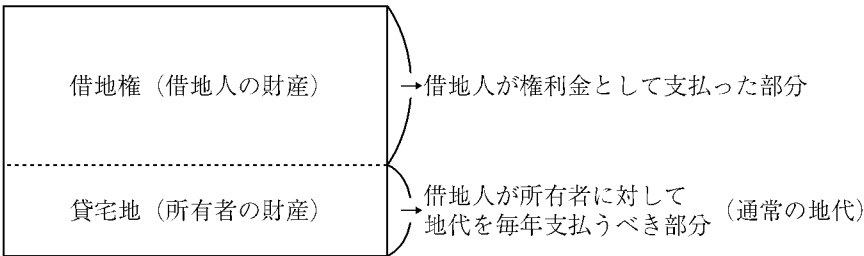
参 考 普通借地権

普通借地権とは、借地借家法によってその残存期間が保証され、借地人（借手）に契約更新請求権が付与されており、通常の場合、普通借地権の設定に際して権利金の授受が行われる。



留意点 通常の地代

借地人（借手）は、所有者（貸手）に対して、賃貸借契約に基づき、その宅地の所有権に対する地代を支払うことが通常であり、この地代を**通常の地代**という。



参 考 借地権割合

借地権割合は、借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権の価額の割合がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める割合をいう。なお、借地権割合は、30%～90%までの7区分あり、路線価図においては、下記の記号で示されている。

記号	借地権割合	記号	借地権割合	記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	C	70%	E	50%	G	30%
B	80%	D	60%	F	40%		

貸宅地

評価方式（評通25(1)）

借地権の目的となっている宅地の価額は、自用地評価額からその借地権の価額（借地権評価額）を控除した金額によって評価する。

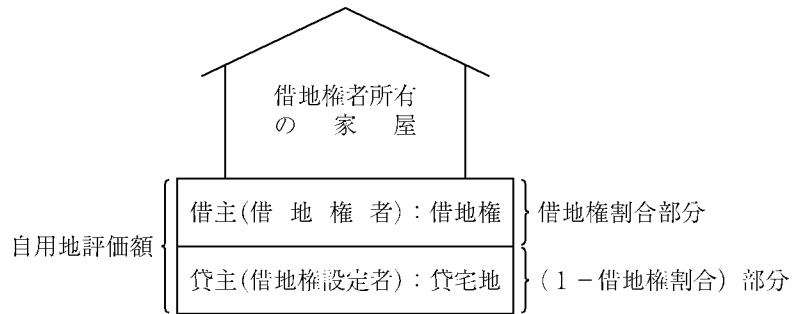
〈評価算式〉

$$\text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$$

参 考 貸宅地

貸宅地とは、借地権の目的となっている宅地をいう。

図 解 借地権と貸宅地



貸家建付地

評価方式（評通26）

貸家建付地の価額は、自用地評価額から借家人の有する宅地等に対する権利の価額を控除した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合})$$

参 考 貸家建付地

貸家建付地とは、貸家（借家権の目的となっている家屋をいう。）の敷地の用に供されている宅地をいう。

留意点 借家人の有する宅地等に対する権利

借家人の有する宅地等に対する権利とは、借家人がその借家の敷地である宅地等に対して有する権利をいう。

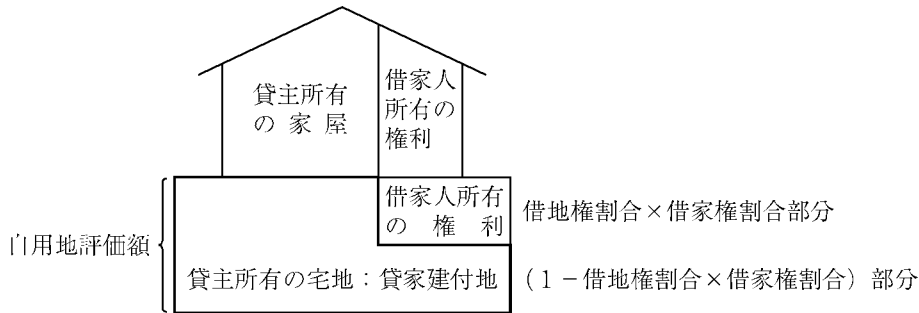
なお、その価額は、原則として、次に掲げる算式により計算した価額によって評価する。ただし、これらの権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のない地域にあるものについては、評価しない。

$$\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}$$

参 考 評価算式の考え方

$$\begin{aligned} & \text{自用地評価額} - \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \\ & = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}) \end{aligned}$$

図 解 貸家建付地と借家人の有する宅地等に対する権利



貸家建付借地権

評価方式（評通28）

貸家建付借地権の価額は、自用借地権評価額から**借家人の有する宅地等に対する権利**の価額
5 を控除した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times (1 - \text{借家権割合})$$

10

15

20

25

30

35

参 考 貸家建付借地権

貸家建付借地権とは、貸家（借家権の目的となっている家屋をいう。）の敷地の用に供されている借地権をいう。

留意点 借家人の有する宅地等に対する権利

借家人の有する宅地等に対する権利とは、借家人がその借家の敷地である宅地等に対して有する権利をいう。

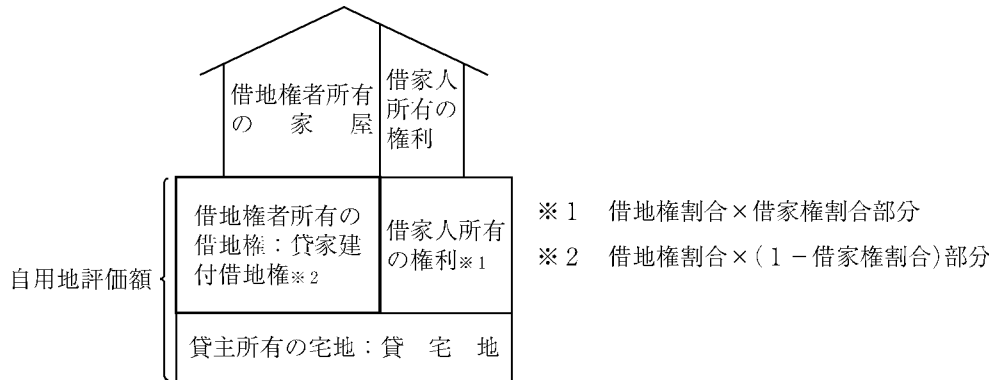
なお、その価額は、原則として、次に掲げる算式により計算した価額によって評価する。ただし、これらの権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のない地域にあるものについては、評価しない。

$$\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合}$$

参 考 評価算式の考え方

$$\begin{aligned} & \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} - \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \\ & = \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times (1 - \text{借家権割合}) \end{aligned}$$

図 解 貸家建付借地権と借家人の有する宅地等に対する権利



具体例

次の資料に基づき、それぞれに掲げる財産の評価額を計算過程を示して求めなさい。

なお、宅地及び家屋はすべて借地権割合が60%、借家権割合が30%である地域に所在するものとする。

〈設例1〉 宅地 自用地としての評価額 62,000,000円

この宅地は賃貸借契約により第三者から借り受けていたものである。

〈設例2〉 宅地 自用地としての評価額 81,000,000円

この宅地は賃貸借契約により第三者に貸付けられているものであり、その第三者はこの宅地の上に家屋を建てて自己の居住の用に供している。

〈設例3〉

(1) 宅地 自用地としての評価額 94,500,000円

(2) 家屋 自家用屋としての評価額 15,000,000円

この家屋は上記(1)の宅地の上に存するものであり、賃貸借契約により第三者に貸付けられているものである。

〈設例4〉

(1) 宅地 自用地としての評価額 73,000,000円

この宅地は賃貸借契約により第三者から借り受けていたものである。

(2) 家屋 自家用屋としての評価額 9,000,000円

この家屋は上記(1)の宅地の上に存するものであり、賃貸借契約により第三者に貸付けられているものである。

解 答

〈設例 1〉

宅地 $62,000,000円 \times 0.6 = 37,200,000円$

〈設例 2〉

宅地 $81,000,000円 \times (1 - 0.6) = 32,400,000円$

〈設例 3〉

宅地 $94,500,000円 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 77,490,000円$

家屋 $15,000,000円 \times (1 - 0.3) = 10,500,000円$

〈設例 4〉

宅地 $73,000,000円 \times 0.6 \times (1 - 0.3) = 30,660,000円$

家屋 $9,000,000円 \times (1 - 0.3) = 6,300,000円$

5

10

15

20

25

30

35

MEMO

6

家屋及び家屋の 上に存する権利

自用家屋

評価方式（評通89）

家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額に倍率（1.0）を乗じて計算した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{固定資産税評価額} \times 1.0$$

貸家

評価方式（評通93）

貸家の価額は、自用家屋評価額からその**借家権**の価額（借家権評価額）を控除した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{自用家屋評価額} \times (1 - \text{借家権割合})$$

家屋と構造上一体となっている設備

評価方式（評通92(1)）

家屋の所有者が有する電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備、温湿度調整設備、消火設備、昇降設備等で、その家屋に取り付けられ、その家屋と構造上一体となっているものについては、その家屋の価額に含めて評価する。

なお、家屋の固定資産税評価額に含まれているため別建で評価しない。

〈評価算式〉

$$(\text{家屋の評価額に含まれているため評価しない。})$$

参 考 自用家屋

自用家屋とは、自己所有の家屋を自分自身で使用している場合の家屋をいう。

参 考 貸家

貸家とは、借家権の目的となっている家屋をいう。

留意点 借家権

借家権とは、賃貸借契約により、第三者より家屋を借り受けている場合の権利をいう。

なお、その価額は、原則として、次に掲げる算式により計算した価額によって評価する。ただし、これらの権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のない地域にあるものについては、評価しない。

$$\text{自用家屋評価額} \times \text{借家権割合}$$

留意点 借家権割合

借家権割合は、借地借家法の適用のある家屋の賃借人の有する賃借権の割合で、国税局長の定める割合をいう。

なお、借家権割合はすべての地域で30%とされている。

参 考 貸家の評価算式の考え方

$$\text{自用家屋評価額} - \text{借家権評価額} = \text{貸家評価額}$$



$$\begin{aligned} & \text{自用家屋評価額} - (\text{自用家屋評価額} \times \text{借家権割合}) \\ & = \text{自用家屋評価額} \times (1 - \text{借家権割合}) \end{aligned}$$

留意点 未収家賃

被相続人が家屋を第三者に賃貸借契約により貸し付けている場合等に、支払期日が到来している家賃で、相続開始時においてまだ支払いを受けていないもの（未収家賃）があるときは、その未収家賃は、被相続人の本来の財産に該当するものとして取り扱う。

MEMO

14

取引相場の ない株式

概要（一般の評価会社の株式）

(1) 評価方式

取引相場のない株式（一般の評価会社の株式）の価額は、評価しようとするその株式の発行
 5 会社（以下「評価会社」という。）が「**大会社**」、「**中会社**」又は「**小会社**」のいずれに該当す
 るかに応じて評価する（以下「原則的評価方式」という。）。ただし、同族株主以外の株主等が
 取得した株式は、特例的評価方式（配当還元方式）により評価する。

また、取引相場のない株式は、その銘柄の異なるごとに1株ごとに評価する。

(2) 原則的評価方式（評通179）

① 評価会社が**大会社**の場合（類似業種比準方式）

〈評価算式〉

(イ) 類似業種比準価額

(ロ) 純資産価額

(ハ) (イ) $\geq$ (ロ) $\therefore$ 低い方

② 評価会社が**中会社**の場合（併用方式）

〈評価算式〉

類似業種比準方式による評価額 $\times$ **Lの割合** + 純資産価額 $\times$ (1 - **Lの割合**) = $\times \times \times$ (円未満切捨)

〈株式取得者と同族関係者の議決権割合が**50%以下**の場合の純資産価額の算定〉

純資産価額 $\times \frac{80}{100}$ (円未満切捨)

③ 評価会社が**小会社**の場合（純資産価額方式）

〈評価算式〉

(イ) 純資産価額

(ロ) 類似業種比準価額 $\times 0.50$ + 純資産価額 $\times (1 - 0.50)$

(ハ) (イ) $\geq$ (ロ) $\therefore$ 低い方

〈株式取得者と同族関係者の議決権割合が**50%以下**の場合の純資産価額の算定〉

純資産価額 $\times \frac{80}{100}$ (円未満切捨)

(3) 特例的評価方式（配当還元方式）（評通188-2）

〈評価算式〉

① 配当還元価額

② 原則的評価方式による評価額 ((2)の会社規模に応じた評価額)

③ ① $\geq$ ② $\therefore$ 低い方

参 考 取引相場のない株式の評価

取引相場のない株式は、上場株式のように金融商品取引所における市場取引が行われるものではないため、客観的な交換価値を示す市場価格が存在しない。仮に、取引事例があるとしても、特定の当事者間で行われるため、その取引価格は相続税評価額として採用することのできる客観的な交換価値を示すものではない。

したがって、取引相場のない株式の評価額を決定する場合には、当該会社の規模などに着目してそれぞれの実体に即した評価を行うのが妥当であると考えられる。

(1) 大会社

大会社とは、上場会社に準ずる程度に規模の大きい会社であり本来上場しようとすれば上場しうる資本等を有している会社である。

(2) 中会社

中会社とは、大会社と小会社との中間的な位置にある会社である。

(3) 小会社

小会社とは、個人企業と変わらない程度の規模にある会社である。

参 考 類似業種比準価額

類似業種比準価額は、その評価会社の事業内容と類似する業種（以下「類似業種」という。）を選び、その類似業種の1株当たりの「株価」、「配当金額」、「利益金額」及び「純資産価額（帳簿価額）」を基として評価会社に比準させて求めた金額をいう。

参 考 純資産価額

純資産価額とは、評価会社の課税時期における各資産の価額を相続税評価額に評価替えした価額の合計額から課税時期における負債の金額の合計額及び評価差額に対する法人税額等相当額を控除した金額を発行済株式数で除して求めた金額をいう。

したがって、評価会社の帳簿価額による純資産価額とは異なる。

留意点 Lの割合

中会社は、大会社と小会社の中間にある会社であり、その範囲は広い。したがって、大会社に近い中会社又は小会社に近い中会社などの区分が考えられる。そのため、類似業種比準方式及び純資産価額を併用する方式を採用している中会社の評価においては、大会社に近い場合には類似業種比準価額の占める割合が大きくなるようにし、小会社に近い場合には類似業種比準価額の占める割合が小さくなるように調整するのが適切であり、この割合がLの割合である。

Lの割合は、評価会社の直前期末の総資産価額（帳簿価額によって計算した金額）及び直前期末以前1年間における従業員数に応ずる割合又は直前期末以前1年間における取引金額に応ずる割合のうち、いずれか大きい方の割合とする。

	中会社「大」	中会社「中」	中会社「小」
割 合	0.90	0.75	0.60

具体例

問1

次の〈設例〉に基づき取引相場のない株式の原則的評価方式による評価額を求めなさい。なお、評価会社の1株当たりの純資産価額は、議決権割合に応じる評価減適用前の金額とする。

〈設例1〉

乙は、被相続人甲からA社株式（取引相場のない株式）30,000株を相続により取得した。なお、配偶者乙とその同族関係者の議決権割合は30%である。

(1) A社は、取引相場のない株式の評価上「大会社」に該当する。

(2) A社の1株当たりの類似業種比準価額 700円

(3) A社の1株当たりの純資産価額（相続税評価額） 800円

〈設例2〉

丙は、被相続人甲からB社株式（取引相場のない株式であり、評価上「中会社」に該当する。）10,000株を相続により取得した。なお、丙とその同族関係者の議決権割合は40%である。

(1) B社の1株当たりの類似業種比準価額 321円

(2) B社の1株当たりの純資産価額（相続税評価額） 432円

(3) Lの割合

① 総資産価額（帳簿価額によるもの）及び従業員数に応ずる割合 0.60

② 直前期末以前1年間における取引金額に応ずる割合 0.75

〈設例3〉

丁は、被相続人甲からC社株式（取引相場のない株式であり、評価上の区分は「小会社」に該当する。）20,000株を相続により取得した。なお、丁とその同族関係者の議決権割合は70%である。

(1) C社の1株当たりの類似業種比準価額 456円

(2) C社の1株当たりの純資産価額（相続税評価額） 555円

問2

次の（資料）に基づき取引相場のない株式の特例的評価方式による評価額を求めなさい。なお、評価会社の1株当たりの純資産価額は、議決権割合に応じる評価減適用前の金額とする。

（資料）

戊は、被相続人甲からD社株式（取引相場のない株式であり、評価上の区分は「小会社」に該当する。）500株を相続により取得した。なお、戊とその同族関係者の議決権割合は10%である。

(1) 配当還元価額 1株当たり 250円

(2) 純資産価額（相続税評価額） 1株当たり 711円

(3) 類似業種比準価額 1株当たり 600円

解 答

問 1

〈設例 1〉

(1) 類似業種比準価額

700円

(2) 純資産価額

800円

(3) (1)<(2) $\therefore$ 700円

700円 $\times$ 30,000株 = 21,000,000円

〈設例 2〉

^(注1) 321円 $\times$ 0.75 + ^(注2) 345円 $\times$ (^(注3) 1 - 0.75) = 327円

(注1)(1) 類似業種比準価額

321円

(2) 純資産価額

432円

(3) (1)<(2) $\therefore$ 321円

(注2) 0.60 < 0.75 $\therefore$ 0.75

(注3) 432円 $\times$ ^(注4) $\frac{80}{100}$ = 345円 (円未満切捨)

(注4) 40% $\leq$ 50% $\therefore$ $\frac{80}{100}$ 適用あり。

327円 $\times$ 10,000株 = 3,270,000円

〈設例 3〉

(1) 純資産価額

555円

(注) 70% > 50% $\therefore$ $\frac{80}{100}$ 適用なし。

(2) 456円 $\times$ 0.50 + 555円 $\times$ (1 - 0.50) = 505円 (円未満切捨)

(3) (1)>(2) $\therefore$ 505円

505円 $\times$ 20,000株 = 10,100,000円

問 2

(1) 配当還元価額

250円

(2) 原則的評価額

① 純資産価額

711円 $\times$ ^(注) $\frac{80}{100}$ = 568円 (円未満切捨)

(注) 10% $\leq$ 50% $\therefore$ $\frac{80}{100}$ 適用あり。

② 600円 $\times$ 0.50 + 568円 $\times$ (1 - 0.50) = 584円

③ ① < ② $\therefore$ 568円

(3) (1)<(2) $\therefore$ 250円

250円 $\times$ 500株 = 125,000円

評価方式の判定 (評通188)

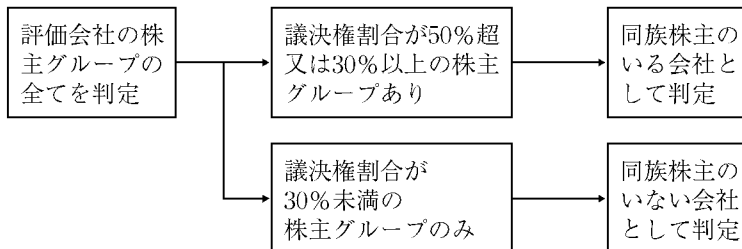
I 【同族株主のいる会社の場合の判定順序】

〈判定①：同族株主の判定〉

同族関係者のグループ 全てを判定	同族関係者の議決権割合	判 定 結 果	
	50%超	同族株主あり	同族株主のいる会社に該当 (判定②へ) ⇒同族株主以外の株主は、 特例的評価方式 (判定③)
	30%以上 (他のグループで50%超のグループ がない場合)	同族株主あり	
	30%未満 (その会社に30%以上なし)	同族株主なし	同族株主のいない会社に該当 (Ⅱの判定へ)

図 解

〈判定①：同族株主の判定・評価方式の判定〉



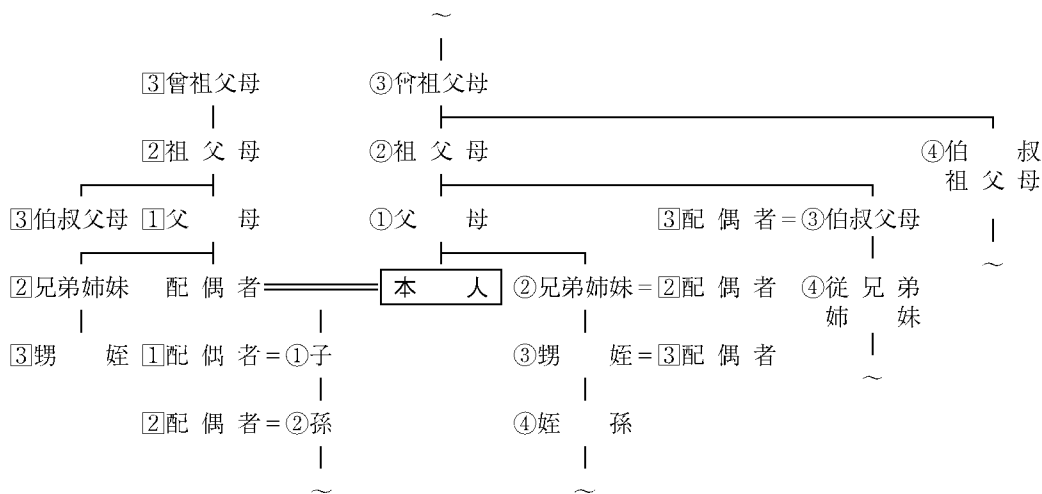
参考 個人たる同族関係者

同族関係者とは、①株主の親族、②株主と事実上婚姻関係と同様の事情にある者、③株主の使用人、④株主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等をいう。

留意点 親族

親族とは配偶者、6親等内の血族、3親等内の姻族のことをいう。

留意点 親族図



(注) ○数字は血族を表し、□数字は姻族を表す。

留意点 同族株主

同族株主とは、課税時期における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と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。

ケース1

- A株主グループ…51%（同族株主）
- B株主グループ…49%（同族株主以外）
- 同族株主のいる会社に該当

ケース2

- A株主グループ…49%（同族株主）
- B株主グループ…30%（同族株主）
- C株主グループ…21%（同族株主以外）
- 同族株主のいる会社に該当

ケース3

- A株主グループ…29%（同族株主以外）
- B株主グループ…21%（同族株主以外）
- その他少数株主…50%（同族株主以外）
- 同族株主のいない会社に該当

〈判定②：中心的な同族株主の判定〉

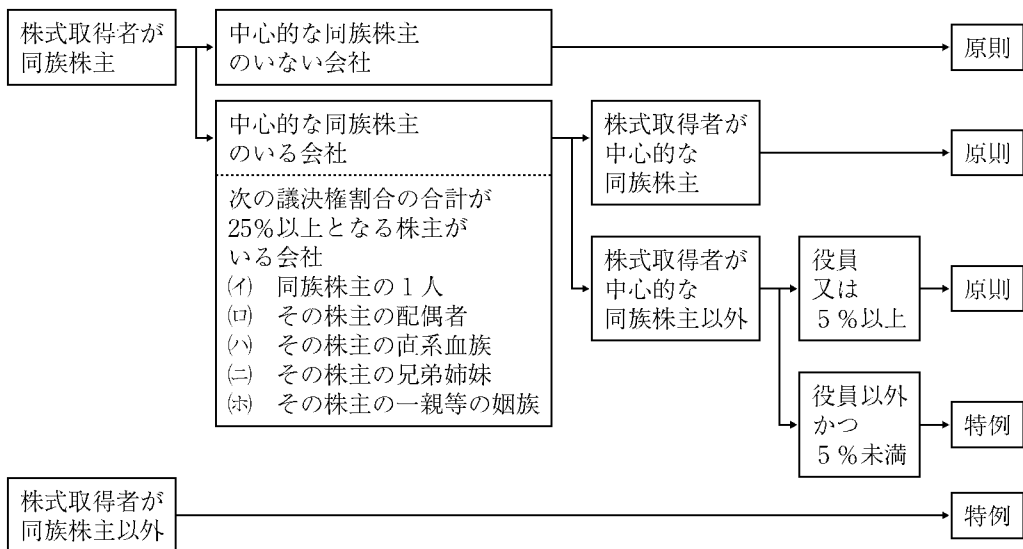
同族株主に 属する株主 全てを判定	その株主の議決権割合	判 定 結 果	
	25%以上 (その株主及びその配偶者、直系 血族、兄弟姉妹、一親等の姻族 の議決権割合の合計)	中心的な同族 株主あり	中心的な同族株主のいる会 社に該当 (判定③へ)
	25%未満 (その会社に25%以上なし)	中心的な同族 株主なし	中心的な同族株主のいない 会社に該当 (判定③へ)

〈判定③：評価方式の判定〉

会社の区分	株 式 の 取 得 者 の 区 分		評 価 方 式
	株主グループ ベース	株 主 個 人 ベ ー ス	
同族株主の いる会社	同 族 株 主	中心的な同族株主がいない場合	原則的評価方式
		中心的な同族株主	
		取得後議決権 5 %以上	
		役員	
		取得後議決権 5 %未満 かつ役員以外	特例的評価方式
	同族株主以外		

図 解

〈判定②・③：同族株主のいる会社【中心的な同族株主・評価方式の判定】〉



留意点 中心的な同族株主

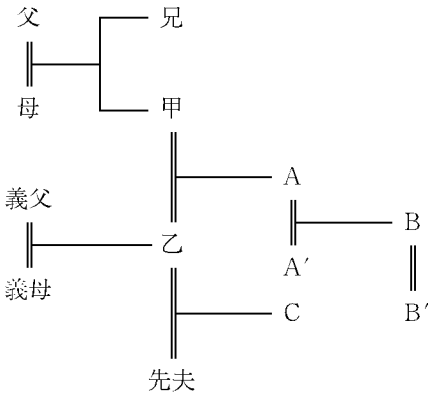
中心的な同族株主とは、課税時期において**同族株主の1人並びにその株主の配偶者、直系血族、兄弟姉妹及び1親等の姻族**の有する議決権の合計数がその会社の議決権総数の25%以上である場合におけるその株主をいう。

留意点 一親等の姻族

一親等の姻族は子の配偶者、配偶者の親、連れ子が該当する。

<具体例>

甲の一親等の姻族



甲の一親等の姻族…A'、義父、義母、C

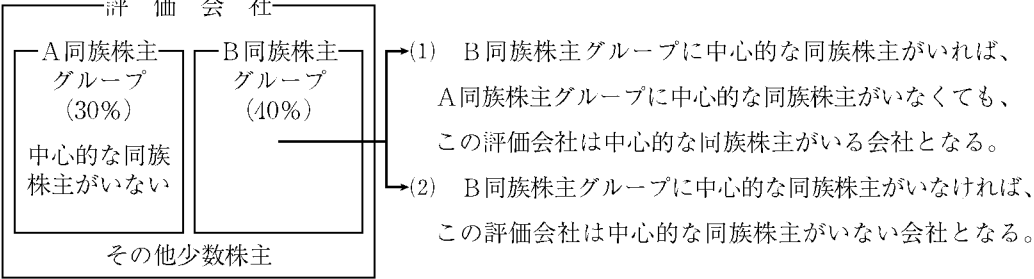
参 考 役員

役員とは社長、理事長のほか、次に掲げる者をいう。

- (1) 代表取締役、代表執行役、代表理事及び清算人
- (2) 副社長、専務、常務その他これらに準ずる役員
- (3) 取締役（指名委員会等設置会社の取締役及び監査等委員である取締役に限る。）、会計参与及び監査役並びに監事

留意点 評価方式判定上の留意点

評価会社に、中心的な同族株主（中心的な株主）がいるか否かの判定は、同族株主グループごとに、いるか否かを判定するのではなく、その会社の中にいるか否かで行う。

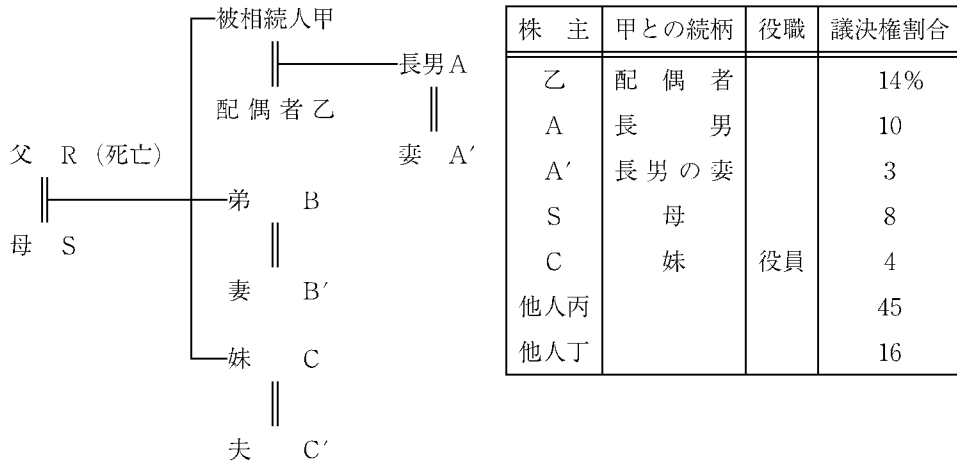


※ 「中心的な株主」がいるか否かも同様に考える。

具体例

【同族株主がいる会社の場合】

次の資料に基づき、配偶者乙、長男A、妻A'、母S及び妹Cが取引相場のない株式を取得した場合の株式の評価方式（原則的評価方式又は特例的評価方式）を答えなさい。



解答

(1) 評価方式の判定

① 同族株主等の判定

39% $\geq$ 30%、かつ、他に50%超のグループなし。 $\therefore$ 同族株主

② 取得者の判定

乙 (乙・A・A'・S) 35% $\geq$ 25% $\therefore$ 中心的な同族株主…原則的評価方式

A (A・A'・乙・S) 35% $\geq$ 25% $\therefore$ 中心的な同族株主…原則的評価方式

A' (A'・A・乙) 27% $\geq$ 25% $\therefore$ 中心的な同族株主…原則的評価方式

S (S・C・A・乙) 36% $\geq$ 25% $\therefore$ 中心的な同族株主…原則的評価方式

C (C・S) 12% $<$ 25% $\therefore$ 中心的な同族株主以外

4% $<$ 5%

役員…原則的評価方式

解 説

同族株主等の判定において、株主グループの全てを判定すると、次のとおりである。

(乙・A・A'・S・C) $39\% \geq 30\%$

(他人丙) $45\% \geq 30\%$

(他人丁) $16\% < 30\%$

よって、議決権割合が30%以上であり、かつ、他に50%超のグループがないことから同族株主に該当する。

また、中心的な同族株主の判定は、株式を取得者ごとに、その取得者の配偶者、直系血族、兄弟姉妹及び1親等の姻族に該当する者の議決権割合を合計して判定する。

	乙 (14%)	A (10%)	A' (3%)	S (8%)	C (4%)	判 定
乙の場合	○ 本 人	○ 直 系 血 族	○ 1 親 等 姻 族	○ 1 親 等 姻 族	— 2 親 等 姻 族	$35\% \geq 25\%$ ∴ 中心的な同族株主
Aの場合	○ 直 系 血 族	○ 本 人	○ 配 偶 者	○ 直 系 血 族	— 3 親 等 血 族	$35\% \geq 25\%$ ∴ 中心的な同族株主
A'の場合	○ 1 親 等 姻 族	○ 配 偶 者	○ 本 人	— 2 親 等 姻 族	— 3 親 等 姻 族	$27\% \geq 25\%$ ∴ 中心的な同族株主
Sの場合	○ 1 親 等 姻 族	○ 直 系 血 族	— 2 親 等 姻 族	○ 本 人	○ 直 系 血 族	$36\% \geq 25\%$ ∴ 中心的な同族株主
Cの場合	— 2 親 等 姻 族	— 3 親 等 血 族	— 3 親 等 姻 族	○ 直 系 血 族	○ 本 人	$12\% < 25\%$ ∴ 中心的な同族株主以外

なお、他人丁が取引相場のない株式を取得した場合の判定は、次のとおりである。

(1) 評価方式の判定

① 同族株主等の判定

$16\% < 30\%$ 、かつ、他に30%以上のグループあり。 ∴ 同族株主以外…特例的評価方式

Ⅱ 【同族株主のいない会社の場合の判定順序】

〈判定①：同族株主の判定〉

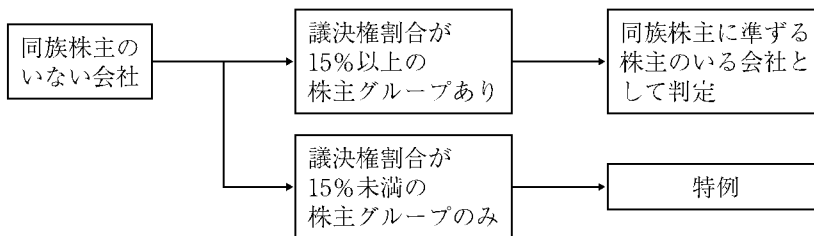
同族関係者のグループ 全てを判定	同族関係者の議決権割合	判 定 結 果	
	50%超	同族株主あり	同族株主のいる会社に該当 (Ⅰの判定へ) ⇒同族株主以外の株主は、 特例的評価方式(Ⅰ判定③)
	30%以上 (他のグループで50%超のグループ がない場合)	同族株主あり	
	30%未満 (その会社に30%以上なし)	同族株主なし	同族株主のいない会社に該当 (判定②へ)

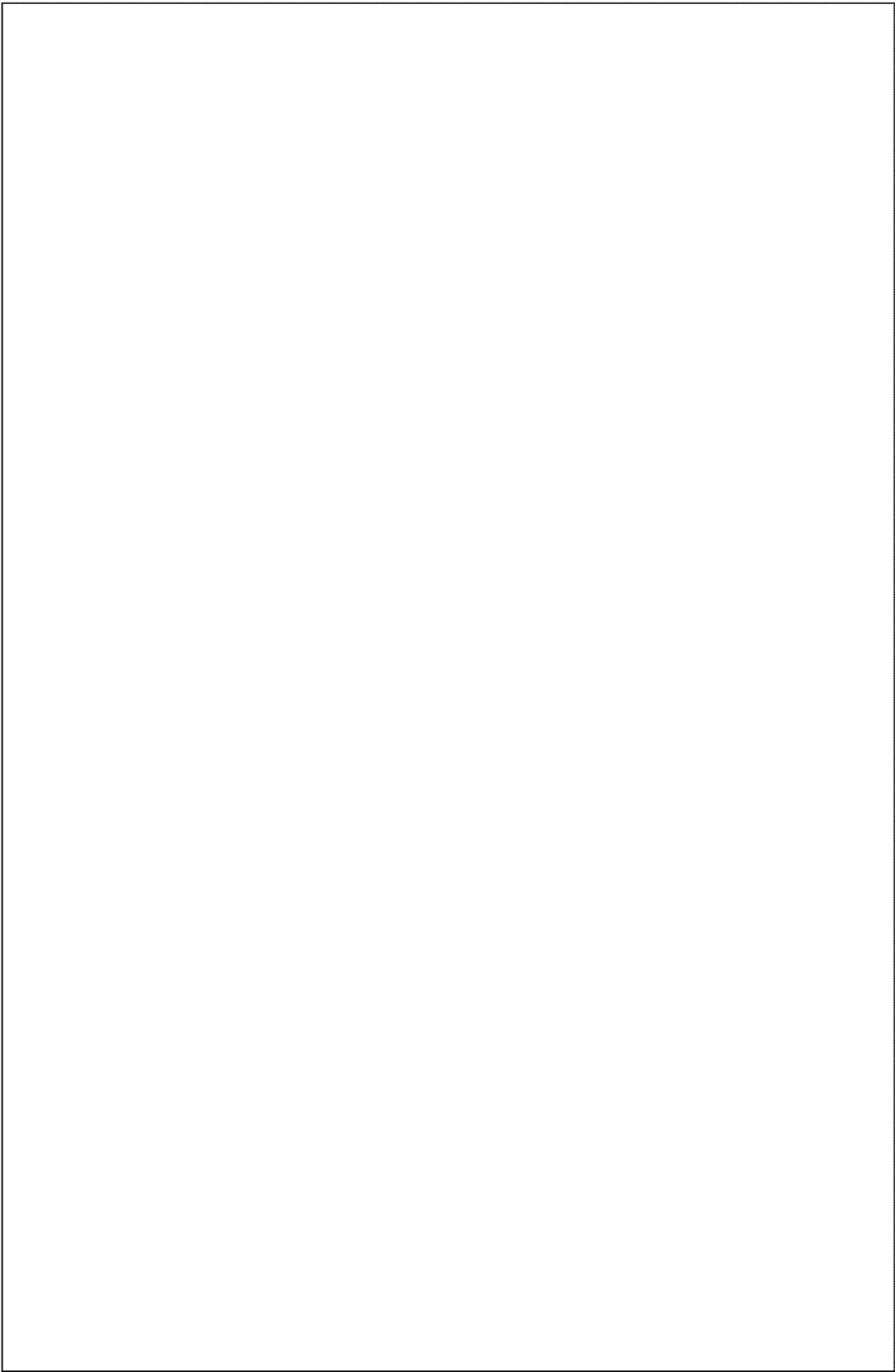
〈判定②：同族株主に準ずる株主の判定〉

同族関係者のグループ 全てを判定	同族関係者の議決権割合	判 定 結 果
	15%以上	同 族 株 主 に 準 ず る 株 主 (15%以上のグループ) (判定③へ)
	15%未満	同族株主に準ずる株主以外の株主 (15%未満のグループ) (判定④へ)

図 解

〈判定①・②：同族株主に準ずる株主の判定・評価方式の判定〉





5

10

15

20

25

30

35

〈判定③：中心的な株主の判定〉

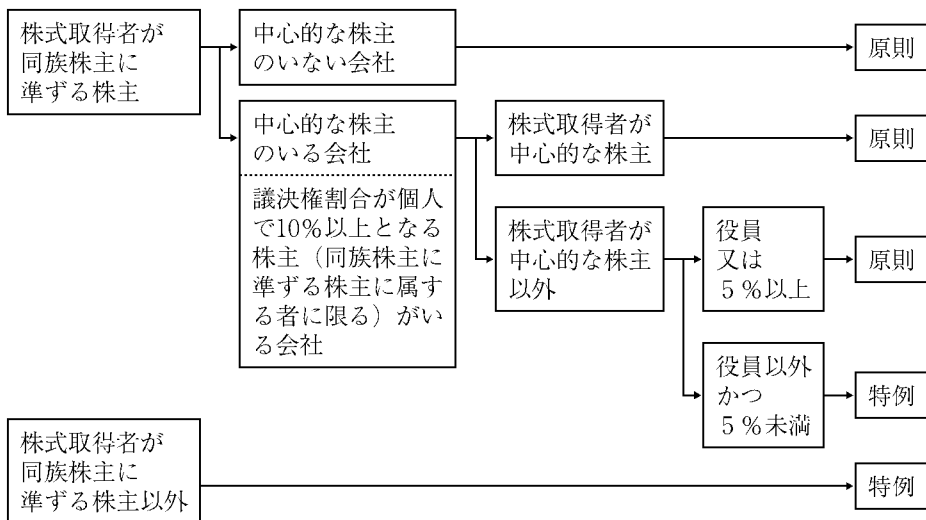
同族株主に 準ずる株主 に属する 株主 全て を 判定	その株主の議決権割合		判 定 結 果	
	10%以上 (その 株主 の議決権割合のみ)		中心的な株主 あり	中心的な株主のいる会社に 該当 (判定④へ)
	10%未満 (その会社に10%以上なし)		中心的な株主 なし	中心的な株主のいない会社に 該当 (判定④へ)

〈判定④：評価方式の判定〉

会社の区分	株 式 の 取 得 者 の 区 分		評 価 方 式
	株主グループ ベース	株 主 個 人 ベ ー ス	
同族株主の いない会社	15%以上	中心的な株主がいない場合	原則的評価方式
		中心的な株主	
		取得後議決権 5 %以上	
		役員	
		取得後議決権 5 %未満 かつ役員以外	特例的評価方式
	15%未満		

図 解

〈判定③・④：同族株主に準ずる株主のいる会社【中心的な株主・評価方式の判定】〉



留意点 中心的な株主

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が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。

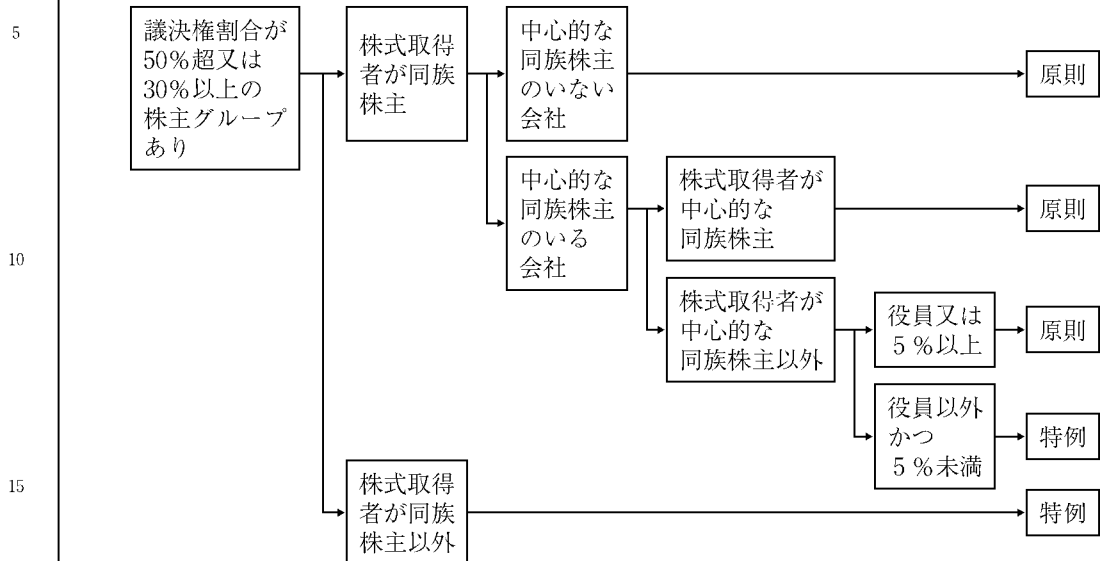
留意点 判定基準のまとめ

会社の区分	株 式 の 取 得 者 の 区 分			評 価 方 式
	株主グループベース	株 主 個 人 ベ ー ス		
評価会社が 同族株主の いる会社 である場合	同 族 株 主	評価会社に中心的な同族株主がいない場合		原則的評価方式
		評 価 的 な 株 主 が 中 心 に 在 る 株 主	中心的な同族株主	
			取得後議決権 5 % 以上	
			役員	
			取得後議決権 5 % 未満かつ役員以外	特例的評価方式
	同族株主以外			
評価会社が 同族株主の いない会社 である場合	15%未満			特例的評価方式
	15%以上	評 価 的 な 株 主 が 中 心 に 在 る 株 主	取得後議決権 5 % 未満かつ役員以外	
			中心的な株主	原則的評価方式
			取得後議決権 5 % 以上	
			役員	
	評価会社に中心的な株主がいない場合			

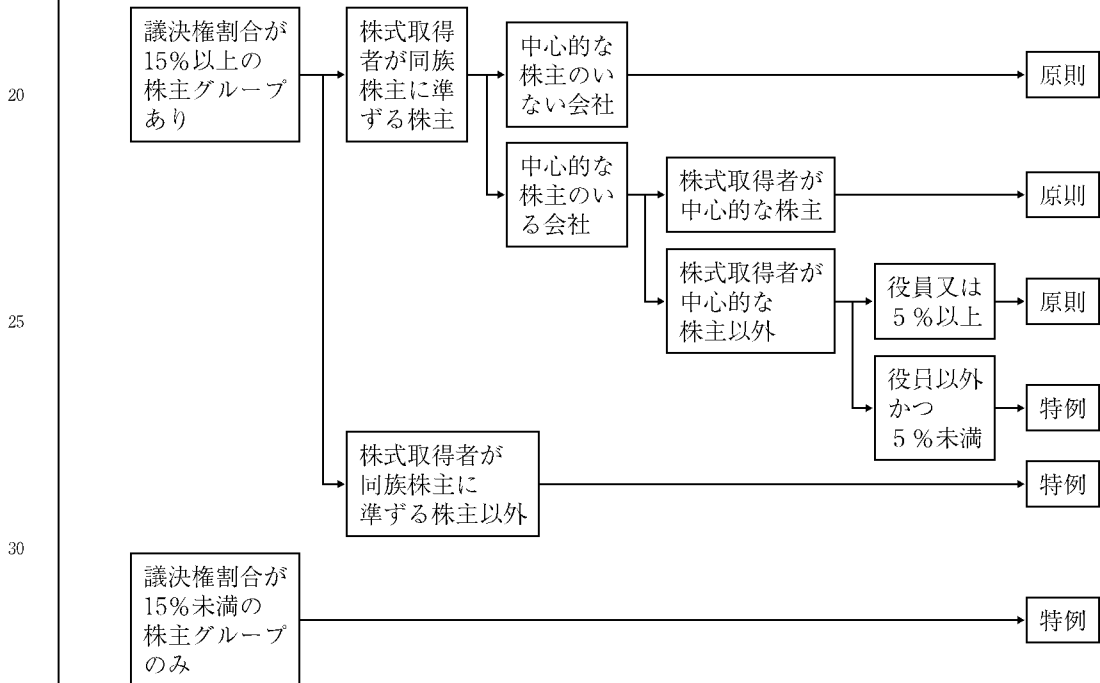
図解

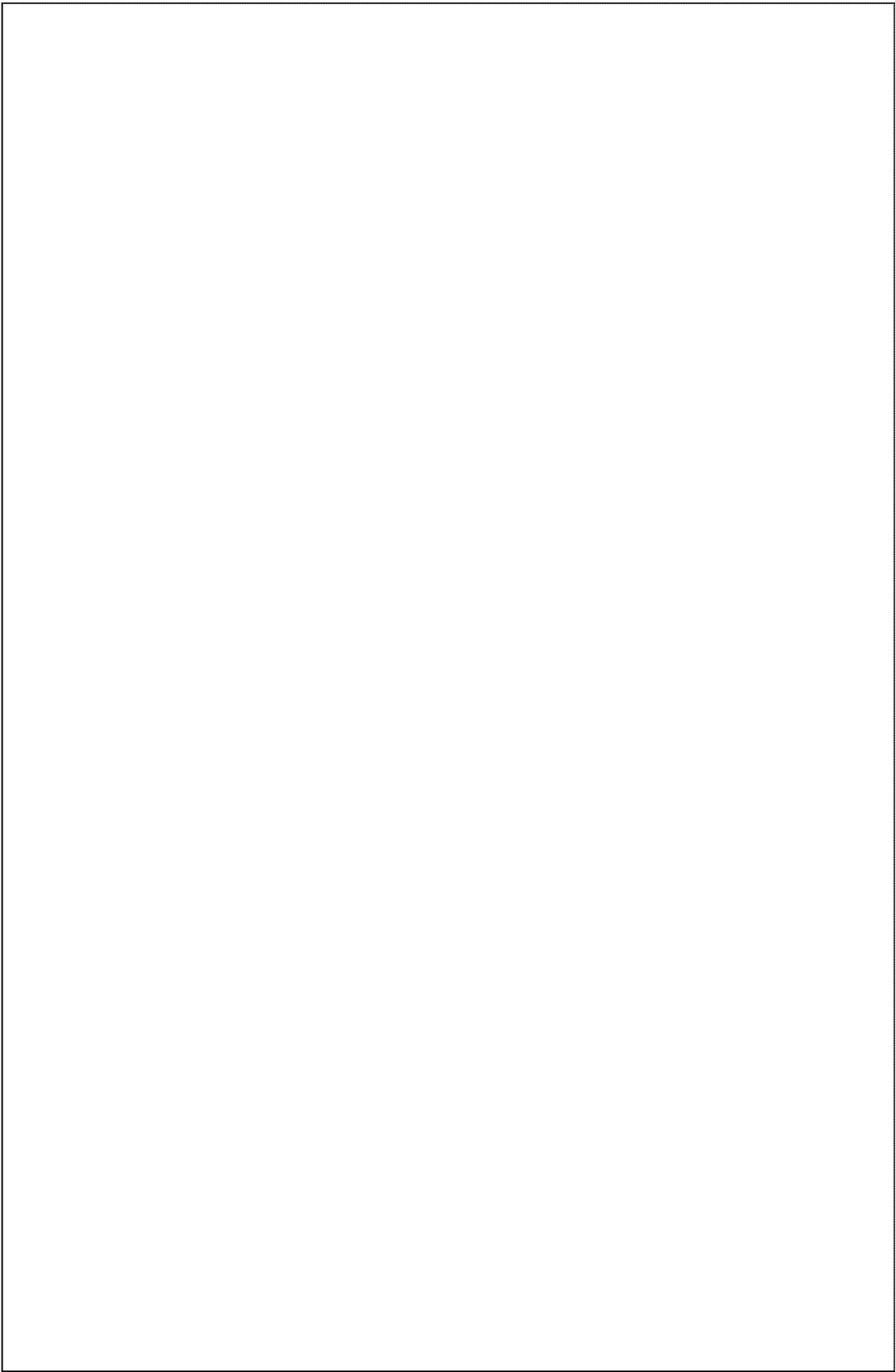
取引相場のない株式の評価方式のまとめ

<評価会社が同族株主のいる会社である場合>



<評価会社が同族株主のいない会社である場合>





5

10

15

20

25

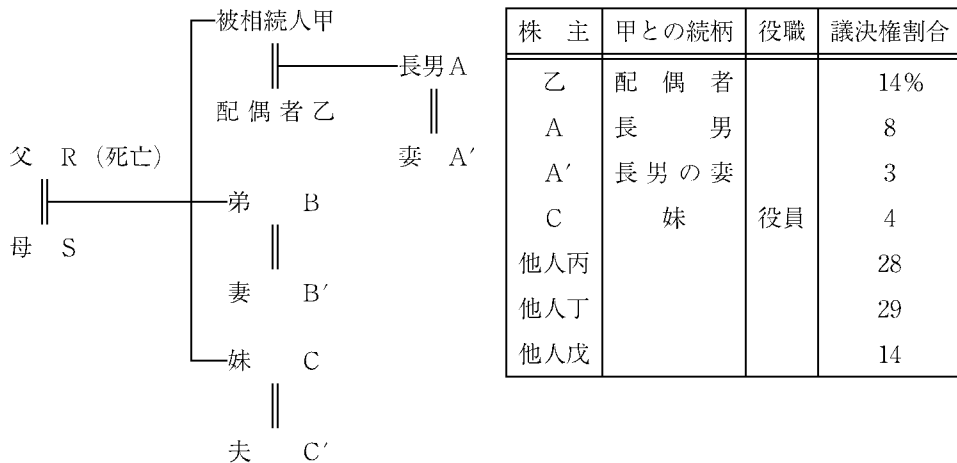
30

35

具体例

【同族株主がいない会社の場合】

次の資料に基づき、配偶者乙、長男A、妻A'及び妹Cが取引相場のない株式を取得した場合の株式の評価方式（原則的評価方式又は特例的評価方式）を答えなさい。



解答

(1) 評価方式の判定

① 同族株主等の判定

(イ) $29\% < 30\%$ 、かつ、他に 30% 以上のグループなし。 $\therefore$ 同族株主なし。

(ロ) $29\% \geq 15\%$

② 取得者の判定

乙 $14\% \geq 10\%$ $\therefore$ 中心的な株主…原則的評価方式

A $8\% < 10\%$ $\therefore$ 中心的な株主以外

$8\% \geq 5\%$ …原則的評価方式

A' $3\% < 10\%$ $\therefore$ 中心的な株主以外

$3\% < 5\%$ 、かつ、役員以外…特例的評価方式

C $4\% < 10\%$ $\therefore$ 中心的な株主以外

$4\% < 5\%$

役員…原則的評価方式

解 説

同族株主等の判定において、株主グループの全てを判定すると、次のとおりである。

(乙・A・A'・C) $29\% < 30\%$

(他人丙) $28\% < 30\%$

(他人丁) $29\% < 30\%$

(他人戊) $14\% < 30\%$

よって、議決権割合が全て30%未満であることから、同族株主のいない会社に該当する。

なお、他人戊が取引相場のない株式を取得した場合の判定は、次のとおりである。

(1) 評価方式の判定

① 同族株主等の判定

(イ) $14\% < 30\%$ 、かつ、他に30%以上のグループなし。 $\therefore$ 同族株主なし。

(ロ) $14\% < 15\%$ …特例的評価方式

類似業種比準価額（評通180、182）

(1) 類似業種比準価額の算定方法

5

$$(イ) \quad A \times \left(\frac{\frac{B}{B} + \frac{C}{C} + \frac{D}{D}}{3} \right) \times \text{斟酌率}$$

$$(ロ) \quad (イ) \times \frac{\text{評価会社の1株当たりの資本金等の額}}{50\text{円}}$$

〈比準要素等〉

10

「A」= 類似業種の株価（課税時期の属する月以前3か月間の各月の株価並びに前年平均株価及び課税時期の属する月以前2年間の平均株価のうち最も低いものとする。）

「B」= 課税時期の属する年の類似業種の1株当たりの配当金額

「C」= 課税時期の属する年の類似業種の1株当たりの年利益金額

「D」= 課税時期の属する年の類似業種の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）

15

「B」= 評価会社の1株当たりの配当金額

「C」= 評価会社の1株当たりの利益金額

「D」= 評価会社の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）

〈斟酌率〉

20

大会社=0.7 中会社=0.6 小会社=0.5

〈評価会社の1株当たりの資本金等の額〉

評価会社の直前期末における資本金等の額
評価会社の直前期末における発行済株式数

〈端数処理〉

25

$$(イ) \quad A \times \left(\frac{\frac{B}{B} + \frac{C}{C} + \frac{D}{D}}{3} \right) \times \text{斟酌率} \quad (0.1\text{円未満切捨})$$

$$\frac{B}{B} \cdot \frac{C}{C} \cdot \frac{D}{D} \cdot \frac{B}{B} + \frac{C}{C} + \frac{D}{D} \text{は各々小数点以下2位未満切捨}$$

$$(ロ) \quad (イ) \times \frac{\text{評価会社の1株当たりの資本金等の額}}{50\text{円}} \quad (\text{円未満切捨})$$

30

35

参 考 類似業種比準価額

類似業種比準価額は、その評価会社の事業内容と類似する業種（以下「類似業種」という。）を選び、その類似業種の1株当たりの「株価」、「配当金額」、「利益金額」及び「純資産価額（帳簿価額）」を基として評価会社に比準させて求めた金額をいう。

5

参 考 比準要素と比準割合

類似業種比準価額の算定の基礎となる金額は、評価会社の事業内容が類似する業種目の株価及び1株当たりの配当金額、利益金額及び帳簿価額による純資産価額である。これらは、株価を構成する重要な要素と考えられることから、評価会社の各要素を類似業種の各要素に比準させることにより、市場価格のない取引相場のない株式の株価を算定する手法となっている。

10

参 考 斟酌率

斟酌率とは、類似業種比準価額の算定の基礎となる計数化できる各要素だけでは判断しきれない株価構成要素を考慮するとともに、上場会社と評価会社の規模の相違による類似性の希薄化を考慮して、評価の安全性に対する斟酌として会社規模に応じて設けられた割合である。

15

20

25

30

35

具体例

下記の〈資料〉に基づいて、取引相場のない株式に該当するN社株式の評価における類似業種比準価額を計算過程を示して求めなさい。

5 なお、課税時期は本年7月8日である。

〈資 料〉 N社株式

- (1) N社は取引相場のない株式の評価上、「大会社」に該当する。
 (2) N社の直前期末における資本金等の額は14,000,000円であり、発行済株式総数は20,000株（議決権は1株につき1個付与されている。）である。

10 (3) N社の直前期末の1株当たりの配当金額等（50円換算後の金額）

① 配当金額	2.0円
② 利益金額	45円
③ 純資産価額（帳簿価額）	240円

(4) 類似業種の比準要素等の金額

15 ① 類似業種の平均株価	
本年7月分	280円
本年6月分	270円
本年5月分	263円
前年1年間平均	265円
20 課税時期の属する月以前2年間平均	268円
② 配当金額	2.7円
③ 利益金額	51円
④ 純資産価額（帳簿価額）	300円

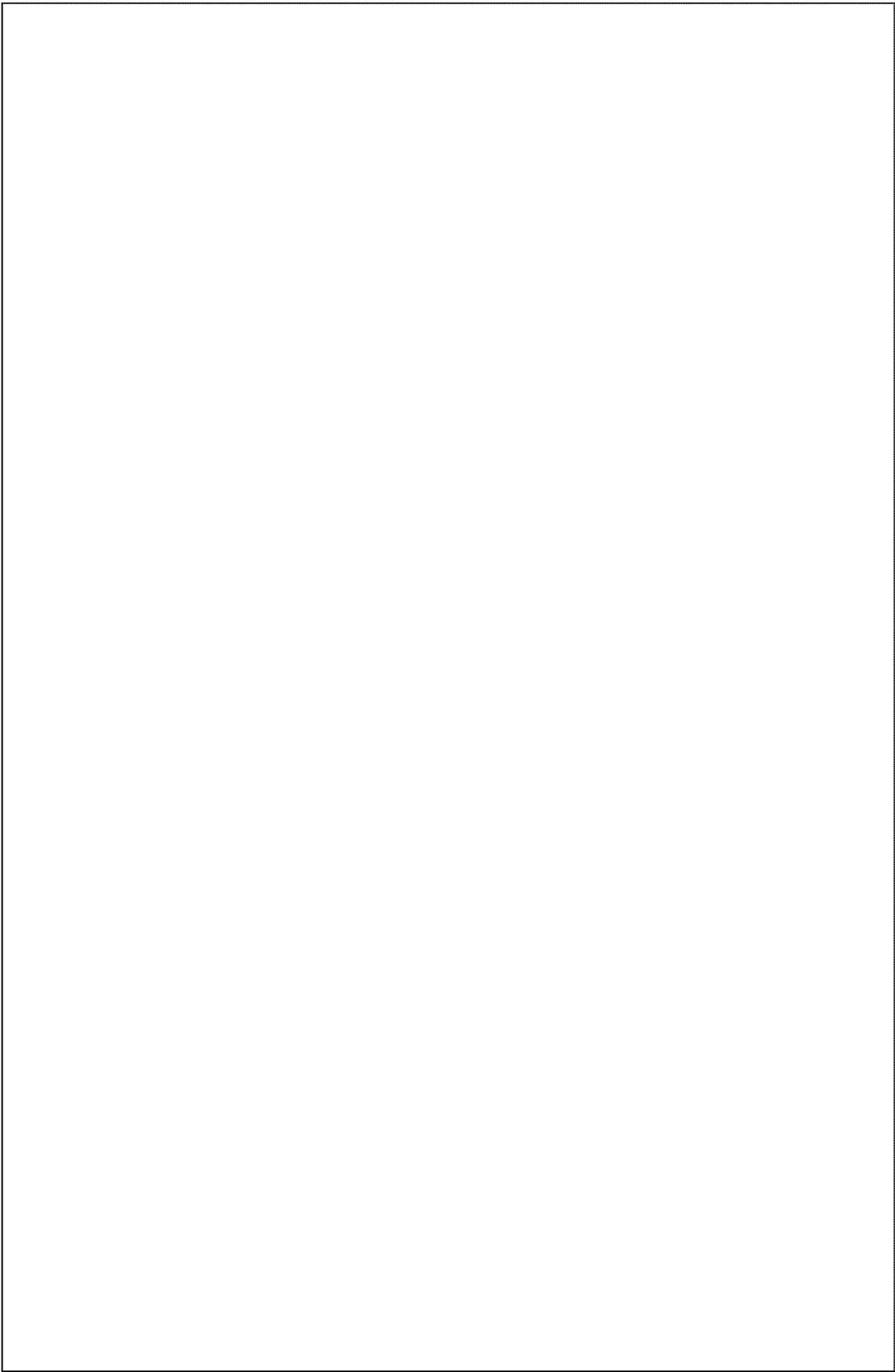
解 答

25 (1) $263円 \times \left(\frac{2.0円}{2.7円} (0.74) + \frac{45円}{51円} (0.88) + \frac{240円}{300円} \right) (0.80) \times 0.7 = 147.2円$ (0.1円未満切捨)

(注1) ① 280円 ② 270円 ③ 263円 ④ 265円 ⑤ 268円 ∴ 263円

30 (2) $(1) \times \frac{700円}{50円} = 2,060円$ (円未満切捨)

(注2) $\frac{14,000,000円}{20,000株} = 700円$



5

10

15

20

25

30

35

(2) 評価会社の比準要素の算定方法 (評通183)

① 1株当たりの配当金額 (⑧)

(イ) 評価算式

5

$$\frac{\text{直前期末以前 2 年間に於ける (注) 配当金額 (特別配当、記念配当等を除く。の合計額)} \times \frac{1}{2}}{\text{直前期末に於ける発行済株式数}} \quad (0.1 \text{ 円未満切捨})$$

(注) 資本金等の額の減少によるものを除く。

〈直前期末に於ける発行済株式数〉

10

$$\text{直前期末に於ける資本金等の額} \div 50 \text{ 円}$$

(ロ) 株主優待利用券等による経済的利益相当額がある場合

株主優待利用券等による
経済的利益相当額

⇒

配当金額に加算しない。

(理 由)

15

株主優待利用券等については、法人の利益の有無にかかわらず毎年ほぼ同一内容で供与される場合が多いことから、株主に対する剰余金の配当とは認め難いとされているため。

20

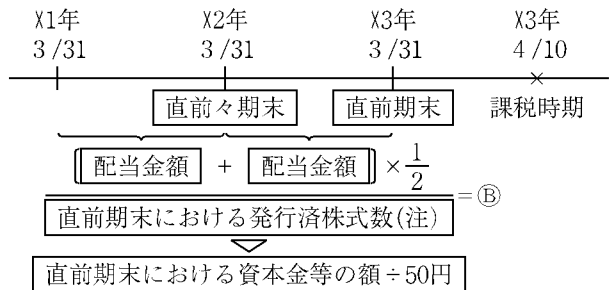
25

30

35

参 考 1株当たりの配当金額 (㊸)

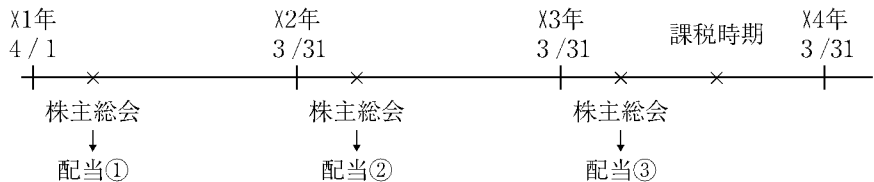
直前期末以前2年間に於けるその会社の剰余金の配当金額（特別配当、記念配当等の名称による配当金額のうち、将来毎期継続することが予想できない金額を除く。）の合計額の2分の1に相当する金額を、直前期末における発行済株式数（1株当たりの資本金等の額が50円以外の金額である場合には、直前期末における資本金等の額を50円で除して計算した数によるものとする。「1株当たりの利益金額 (㊿)」及び「1株当たりの純資産価額 (㊾)」において同じ。）で除して計算した金額とする。

図 解 1株当たりの配当金額 (㊸)**留意点** 1株当たりの配当金額 (㊸) 計算上の留意点

会社法では、各事業年度の決算で確定した「利益の処分」による配当という考え方はなく、定時・臨時にかかわらず、株主総会の決議があれば、事業年度において何度でも「剰余金の配当」として株主に配当することが認められている。

上記のことを踏まえ、1株当たりの配当金額を計算する際の「直前期末以前2年間の配当金額の合計額」の計算は以下のとおりとなる。

事業年度 4/1 ~ 3/31



※ 1株当たりの配当金額の計算に当たっては、直前期末以前2年間に配当金交付の効力が発生した剰余金の配当金額（配当①及び配当②）の合計額を基として計算することとなる。

② 1株当たりの利益金額(㉔)

(イ) 評価算式

〈原則〉

$$\frac{\text{直前期末以前1年間における利益金額}}{\text{直前期末における発行済株式数}} \quad (\text{円未満切捨})$$

〈直前期末以前2年間の利益金額が与えられている場合〉

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & \frac{\text{直前期末以前1年間における利益金額}}{\text{直前期末における発行済株式数}} \quad (\text{円未満切捨}) \\ \textcircled{2} & \frac{\text{直前期末以前2年間における利益金額の合計額} \times \frac{1}{2}}{\text{直前期末における発行済株式数}} \quad (\text{円未満切捨}) \\ \textcircled{3} & \textcircled{1} \geq \textcircled{2} \quad \therefore \text{低い方} \end{aligned}$$

〈利益金額が負数となる場合〉

利益金額が負数となる場合は、「0」とする。

(ロ) 利益金額の算定方法

法人税の 非経常的な 所得の計算上益金の額 損金の額に算入
課税所得-利益の金額+に算入されなかった受- 所得税額に+された繰越欠損
金 額 (注1) 取配当等の金額(注2) 相当する金額 金の控除額

※ 上記金額は、各々千円未満切捨

(注1)㉕ 非経常的な損益がある場合

(例) 固定資産売却損と
固定資産売却益があ
る場合

⇒

これら(固定資産売却損と固定資産売却
益)を通算し、利益の金額があればこれ
を除外する。
(通算後損失となる場合には、ゼロとす
る。)

㉖ 種類の異なる非経常的な損益がある場合

(例) 固定資産売却損と
保険差益がある場合

⇒

これら(固定資産売却損と保険差益)を
通算し、利益の金額があればこれを除外
する。
(通算後損失となる場合には、ゼロとす
る。)

(理 由)

評価会社に臨時偶発的に生じた収益力を排除し、評価会社の営む事業に基
づく経常的な収益力を株式の価額に反映させるため。

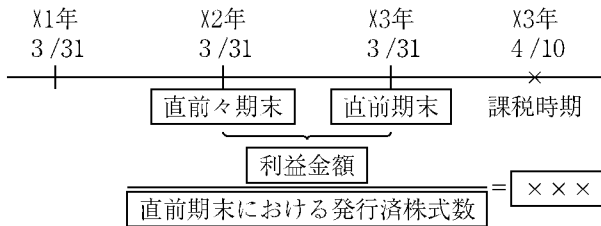
(注2) 資本金等の額の減少によるものを除く。

参 考 1 株当たりの利益金額 (C)

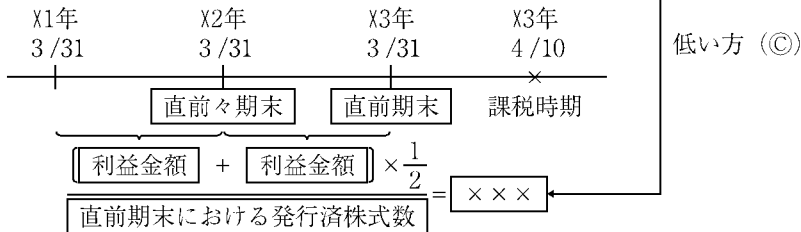
直前期末以前1年間における法人税の課税所得金額（固定資産売却益、保険差益等の非経常的な利益の金額を除く。）に、その所得の計算上益金に算入されなかった剰余金の配当（資本金等の額の減少によるものを除く。）等の金額（所得税額に相当する金額を除く。）及び損金に算入された繰越欠損金の控除額を加算した金額（その金額が負数のときは、0とする。）を、直前期末における発行済株式数で除して計算した金額とする。ただし、納税義務者の選択により、直前期末以前2年間の各事業年度について、それぞれ法人税の課税所得金額を基とし上記に準じて計算した金額の合計額（その合計額が負数のときは、0とする。）の2分の1に相当する金額を直前期末における発行済株式数で除して計算した金額とすることができる。

図 解 直前期末以前2年間の利益金額が与えられている場合

(1) 直前期末以前1年間における利益金額



(2) 直前期末以前2年間の利益金額の合計額 $\times \frac{1}{2}$

**留意点** 資本金等の額の減少によるものを除く (B及びC)

平成18年の会社法の施行に伴い、法人が行う「配当」は「利益処分による配当」ではなく、「剰余金の配当」と改められたことにより、法人が株主に配当を行う場合の原資が利益に限定されず、資本金等の減少によって生じた剰余金を原資とするものも含まれることとなった。また、「1株当たりの配当金額 (B)」は株主に対する利益の配当を基準要素として考慮する事から、財産評価基本通達において資本金等の額の減少による配当を除く旨の整備がなされた。

なお、これは評価会社の「1株当たりの配当金額 (B)」の算定上、評価会社が支払った配当金額についての取り扱いであると同時に、評価会社の「1株当たりの利益金額 (C)」の算定上、評価会社が受け取った配当金額についても同様の取り扱いとなることに留意すること。

③ 1株当たりの純資産価額（⑤）

(イ) 評価算式

$$\frac{\text{直前期末における純資産価額（帳簿価額によって計算した金額）}}{\text{直前期末における発行済株式数}} \quad (\text{円未満切捨})$$

〈純資産価額が負数となる場合〉

純資産価額が負数となる場合は、「0」とする。

(ロ) 純資産価額の算定方法

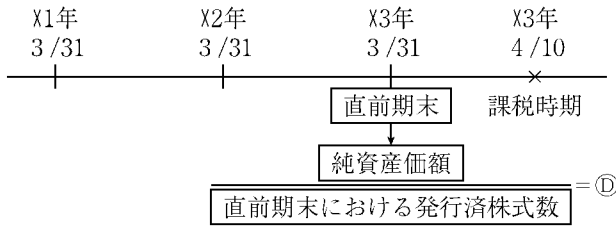
法人税法に規定
資本金等の額+する利益積立金額
に相当する金額

（注） 利益積立金額に相当する金額が負数である場合には、その負数に相当する金額を資本金等の額から控除するものとし、その控除後の金額が負数となる場合には、その控除後の金額を「0」とする。

参 考 1 株当たりの純資産価額 (㊦)

直前期末における資本金等の額（法人税法第2条《定義》第16号に規定する資本金等の額をいう。）及び法人税法第2条《定義》第18号に規定する利益積立金額に相当する金額（法人税申告書別表五(一)「利益積立金額及び資本金等の額の計算に関する明細書」の差引翌期首現在利益積立金額の差引合計額）の合計額を直前期末における発行済株式数で除して計算した金額とする。

図 解 1 株当たりの純資産価額 (㊦)



留意点 千円未満の金額がある場合

1株当たりの配当金額 (㊢)、1株当たりの利益金額 (㊣) 及び1株当たりの純資産価額 (㊦) を計算する際の基礎となる配当金額、配当金額に係る源泉徴収税額、法人税の課税所得金額などについて千円未満の金額がある場合には、千円未満切捨の端数処理をした金額を用いて計算する。

具体例 1

次の〈資料〉に基づき、X10年3月26日の被相続人甲の死亡により相続人Wが取得したO株式会社（以下「O社」という。）の株式の相続税の課税価格に算入される金額（1株当たりの評価額）を求めなさい。

〈資 料〉

- (1) O社（X1年設立）の資本金等の額（法人税法第2条第16号に規定する資本金等の額をいう。）は65,000,000円であり、発行済株式数は100,000株（すべて普通株式であり、議決権は100株を1個とする。）である。
- (2) O社の株式は「取引相場のない株式」であり、その評価上の区分は大会社である。
- (3) 相続人WはO社の中心的な同族株主に該当する。
- (4) O社の1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって評価した金額）は3,650円である。
- (5) 類似業種の比準要素等の金額は、次のとおりである。

① 類似業種の株価

X10年3月	252円	X10年2月	241円	X10年1月	237円
X9年平均	251円	課税時期の属する 月以前2年間平均			

- ② 類似業種の1株当たりの配当金額 2.0円
- ③ 類似業種の1株当たりの年利益金額 16円
- ④ 類似業種の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） 186円

(6) O社の比準要素の金額の計算の基となる金額は、次のとおりである。

- ① 直前期における配当金額 3,500,000円
この金額には、記念配当200,000円が含まれている。
- ② 直前々期における配当金額 3,000,000円
- ③ 直前期末以前1年間の利益金額 30,120,000円
- ④ 直前々期末以前1年間の利益金額 28,096,000円
- ⑤ 直前期末における純資産価額（帳簿価額によって計算した金額） 252,000,000円

解 答

(1) 評価方式の判定

W 中心的な同族株主…原則的評価方式

(2) 比準要素

$$\textcircled{B} \cdots \frac{\{(3,500,000\text{円} - 200,000\text{円}) + 3,000,000\text{円}\} \times \frac{1}{2}}{(\text{注1}) 1,300,000\text{株}} = 2.4\text{円} \text{ (0.1円未満切捨)}$$

$$(\text{注1}) \quad 65,000,000\text{円} \div 50\text{円} = 1,300,000\text{株}$$

$$\textcircled{C} \cdots \textcircled{1} \quad \frac{30,120,000\text{円}}{1,300,000\text{株}} = 23\text{円} \text{ (円未満切捨)}$$

$$\textcircled{2} \quad \frac{(30,120,000\text{円} + 28,096,000\text{円}) \times \frac{1}{2}}{1,300,000\text{株}} = 22\text{円} \text{ (円未満切捨)}$$

$$\textcircled{3} \quad \textcircled{1} > \textcircled{2} \quad \therefore 22\text{円}$$

$$\textcircled{D} \cdots \frac{252,000,000\text{円}}{1,300,000\text{株}} = 193\text{円} \text{ (円未満切捨)}$$

(3) 評価額

① 類似業種比準価額

$$(\text{イ}) \quad \overset{(\text{注2})}{237\text{円}} \times \left[\frac{\frac{2.4\text{円}}{2.0\text{円}} + \frac{22\text{円}}{16\text{円}}(1.37) + \frac{193\text{円}}{186\text{円}}(1.03)}{3} \right] \times 0.7 = 199.0\text{円} \text{ (0.1円未満切捨)}$$

$$(\text{注2}) \quad \textcircled{1} \quad 252\text{円} \quad \textcircled{2} \quad 241\text{円} \quad \textcircled{3} \quad 237\text{円} \quad \textcircled{4} \quad 251\text{円} \quad \textcircled{5} \quad 240\text{円} \quad \therefore 237\text{円}$$

$$(\text{ロ}) \quad (\text{イ}) \times \frac{(\text{注3}) 650\text{円}}{50\text{円}} = 2,587\text{円}$$

$$(\text{注3}) \quad \frac{65,000,000\text{円}}{100,000\text{株}} = 650\text{円}$$

② 純資産価額

$$3,650\text{円}$$

$$\textcircled{3} \quad \textcircled{1} < \textcircled{2} \quad \therefore 2,587\text{円}$$

具体例2

次の〈資料〉に基づき、X10年5月25日の被相続人甲の死亡により相続人Xが取得したP株式会社（以下「P社」という。）の株式の相続税の課税価格に算入される金額（1株当たりの評価額）を求めなさい。

〈資 料〉

(1) P社（X1年設立）の資本金等の額（法人税法第2条第16号に規定する資本金等の額をいう。）は65,000,000円であり、発行済株式数は100,000株（すべて普通株式であり、議決権は100株を1個とする。）である。

(2) P社の株式は「取引相場のない株式」であり、その評価上の区分は大会社である。

(3) 相続人XはP社の中心的な同族株主に該当する。

(4) P社の1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって評価した金額）は3,650円である。

(5) 類似業種の比準要素等の金額は、次のとおりである。

① 類似業種の株価

X10年5月	252円	X10年4月	241円	X10年3月	237円
X9年平均	251円	課税時期の属する 月以前2年間平均			

② 類似業種の1株当たりの配当金額 2.0円

③ 類似業種の1株当たりの年利益金額 16円

④ 類似業種の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） 186円

(6) P社の比準要素の金額の計算の基となる金額は、次のとおりである。

① 直前期における配当金額 3,500,000円
この金額には、記念配当200,000円が含まれている。

② 直前々期における配当金額 4,000,000円
この金額には、資本金等の額の減少によるもの1,000,000円が含まれており、このほか株主優待利用券等の経済的利益相当額800,000円がある。

③ 直前期末以前1年間の法人税の課税所得金額 32,460,000円
内 固定資産売却益 4,000,000円
内 固定資産売却損 1,500,000円

④ 直前期末以前1年間の法人税の受取配当等の益金不算入額 200,000円

⑤ ④に係る所得税額 40,840円

⑥ 直前々期末以前1年間の法人税の課税所得金額 27,968,000円
内 保険差益 200,000円
内 固定資産売却損 800,000円

⑦ 直前々期末以前1年間の法人税の受取配当等の益金不算入額 160,000円

⑧ ⑦に係る所得税額 32,672円

⑨ 直前期末における利益積立金額

187,000,000円

(法人税法第2条第18号に規定する利益積立金額に相当する金額)

解 答

(1) 評価方式の判定

X 中心的な同族株主…原則的評価方式

(2) 比準要素

$$\textcircled{B} \dots \frac{\{(3,500,000\text{円} - 200,000\text{円}) + (4,000,000\text{円} - 1,000,000\text{円})\} \times \frac{1}{2}}{(\text{注1}) 1,300,000\text{株}} = 2.4\text{円} \text{ (0.1円未満切捨)}$$

(注1) $65,000,000\text{円} \div 50\text{円} = 1,300,000\text{株}$

$$\textcircled{C} \dots \textcircled{1} \frac{(\text{注2}) 30,120,000\text{円}}{1,300,000\text{株}} = 23\text{円} \text{ (円未満切捨)}$$

$$\begin{aligned} & (\text{注2}) \quad 32,460,000\text{円} - (\text{注3}) 2,500,000\text{円} + (200,000\text{円} - (\text{注4}) 40,000\text{円}) \\ & = 30,120,000\text{円} \end{aligned}$$

$$(\text{注3}) \quad 4,000,000\text{円} - 1,500,000\text{円} = 2,500,000\text{円}$$

(注4) 千円未満切捨

$$\textcircled{2} \frac{(30,120,000\text{円} + (\text{注5}) 28,096,000\text{円}) \times \frac{1}{2}}{1,300,000\text{株}} = 22\text{円} \text{ (円未満切捨)}$$

$$\begin{aligned} & (\text{注5}) \quad 27,968,000\text{円} - (\text{注6}) 0\text{円} + (160,000\text{円} - (\text{注7}) 32,000\text{円}) \\ & = 28,096,000\text{円} \end{aligned}$$

$$(\text{注6}) \quad 200,000\text{円} - 800,000\text{円} < 0\text{円} \quad \therefore 0\text{円}$$

(注7) 千円未満切捨

$$\textcircled{3} \quad \textcircled{1} > \textcircled{2} \quad \therefore 22\text{円}$$

$$\textcircled{D} \dots \frac{65,000,000\text{円} + 187,000,000\text{円}}{1,300,000\text{株}} = 193\text{円} \text{ (円未満切捨)}$$

(3) 評価額

① 類似業種比準価額

$$(\text{イ}) \quad 235\text{円} \times \left[\frac{\frac{2.4\text{円}}{2.0\text{円}} + \frac{22\text{円}}{16\text{円}} (\text{注8}) (1.37) + \frac{193\text{円}}{186\text{円}} (1.03)}{3} \right] \times 0.7 = 197.4\text{円}$$

$$(\text{注8}) \quad \textcircled{1} \quad 252\text{円} \quad \textcircled{7} \quad 241\text{円} \quad \textcircled{2} \quad 237\text{円} \quad \textcircled{3} \quad 251\text{円} \quad \textcircled{4} \quad 235\text{円} \quad \therefore 235\text{円}$$

$$(\text{ロ}) \quad (\text{イ}) \times \frac{(\text{注9}) 650\text{円}}{50\text{円}} = 2,566\text{円} \text{ (円未満切捨)}$$

$$(\text{注9}) \quad \frac{65,000,000\text{円}}{100,000\text{株}} = 650\text{円}$$

② 純資産価額

3,650円

$$\textcircled{3} \quad \textcircled{1} < \textcircled{2} \quad \therefore 2,566\text{円}$$

(3) 類似業種の選択方法

① 原則（評通181）

類似業種比準価額を計算する際の、類似業種の選択については、評価会社の事業が該当する業種目とし、その業種目が小分類に区分されているものにあつては小分類による業種目、小分類に区分されていない中分類のものにあつては中分類の業種目による。ただし、納税義務者の選択により、業種目が小分類まで細分されている場合には小分類と中分類のいずれかの選択が、中分類まで細分されている場合には中分類と大分類のいずれかの選択が認められる。

〈類似業種の選択〉

業種目が 小分類 まで 細分されている場合	$\begin{array}{l} \text{小分類の業種目} \geq \text{中分類の業種目} \\ \text{による評価額} < \text{による評価額} \end{array}$	∴低い方
業種目が 中分類 まで 細分されている場合	$\begin{array}{l} \text{中分類の業種目} \geq \text{大分類の業種目} \\ \text{による評価額} < \text{による評価額} \end{array}$	∴低い方

参 考 業種目及び業種目別株価等（抜粋）

業 種 目		B	C	D	A（株価）		
大分類	番 号	〔配当〕 〔金額〕	〔利益〕 〔金額〕	〔簿価〕 〔純資 産価 額〕	前 年	（省略）	本 年
中分類					平 均		1 月分
小分類							
建設業	1	3.0	14	209	113		114
総合工事業	2	2.6	9	170	91		92
建築工事業（木造建築工事業を除く）	3	3.4	13	144	86		97
その他の総合工事業	4	2.3	7	181	93		90
職別工事業	5	2.1	13	197	83	（省略）	76
設備工事業	6	3.6	22	265	151		151
電気工事業	7	3.1	21	330	159		152
電気通信・信号装置工事業	8	4.1	16	259	153		148
その他の設備工事業	9	3.6	26	230	144		152
製造業	10	4.2	12	199	163		178
食料品製造業	11	3.7	17	222	205		213
畜産食料品製造業	12	1.7	7	121	105		115
パン・菓子製造業	13	5.3	25	380	411	（省略）	422
その他の食料品製造業	14	3.8	18	210	185		193
飲料・たばこ・飼料製造業	15	6.1	20	358	255		256
繊維工業	16	2.9	6	148	96		96

（注） 上記業種目別株価等の数値は、仮定のものである。

（例） 評価会社の業種目が小分類に区分されている「パン・菓子製造業」に該当する場合

→「パン・菓子製造業」とその業種目の属する中分類の業種目である「食料品製造業」との
うち、それぞれの比準要素等を基として計算した類似業種比準価額が低くなる方の業種目
を類似業種として選択することができる。

具体例

次の〈設例〉に基づき、株式の評価額を求めなさい。

〈設例〉

被相続人甲は本年8月10日に死亡した。

子Aが取得した財産

L社株式 20,000株

この株式は、L社（パン・菓子製造業を営む会社である。）の発行する株式で、発行済株式総数は100,000株（すべて普通株式）である。

なお、L社は特定の評価会社には該当しない。

(1) 取引相場のない株式（大会社）

L社の資本金等の額は50,000,000円である。

(2) 1株当たりの純資産価額（相続税評価額） 2,000円

(3) 類似業種の比準要素等の金額は次のとおりである。

業 種 目		番号	B 配 当 金 額	C 利 益 金 額	D 簿 価 純 資 産 価 額	A（株価）				
大分類						前年 平均	課税時期 の属する 月以前2 年間平均	本年 6 月	本年 7 月	本年 8 月
中分類										
小分類										
製造業		10	3.7	19	212	269	273	273	251	239
食料品製造業		11	2.5	25	180	205	199	180	200	190
畜産食料品製造業		12	3.1	16	170	366	367	358	335	342
パン・菓子製造業		13	3.0	40	225	220	213	217	205	200
その他の食料品製造業		14	3.6	16	218	274	285	289	282	282

(4) L社の比準要素の金額の計算の基となる金額は、次のとおりである。

① 直前期の配当金額 2,600,000円

② 直前々期の配当金額 2,200,000円

③ 直前期末以前1年間の利益金額 52,000,000円

④ 直前々期末以前1年間の利益金額 48,000,000円

⑤ 直前期末における純資産価額（帳簿価額によって計算した金額） 90,000,000円

(5) 子A及びその同族関係者の議決権割合は54%であり、子AはL社の中心的な同族株主に該当する。

解 答

(1) 評価方式の判定

A 中心的な同族株主…原則的評価方式

(2) 比準要素

$$\text{B} \cdots \frac{(2,600,000\text{円} + 2,200,000\text{円}) \times \frac{1}{2}}{(\text{注1}) 1,000,000\text{株}} = 2.4\text{円}$$

$$(\text{注1}) \quad 50,000,000\text{円} \div 50 = 1,000,000\text{株}$$

$$\text{C} \cdots \text{①} \quad \frac{52,000,000\text{円}}{1,000,000\text{株}} = 52\text{円}$$

$$\text{②} \quad \frac{(52,000,000\text{円} + 48,000,000\text{円}) \times \frac{1}{2}}{1,000,000\text{株}} = 50\text{円}$$

$$\text{③} \quad \text{①} > \text{②} \quad \therefore 50\text{円}$$

$$\text{D} \cdots \frac{90,000,000\text{円}}{1,000,000\text{株}} = 90\text{円}$$

(3) 評価額

① 類似業種比準価額

(イ) パン・菓子製造業（小分類）

$$\text{200円} \times \left[\frac{(\text{注2}) \left(\frac{2.4\text{円}}{3.0\text{円}} + \frac{50\text{円}}{40\text{円}} + \frac{90\text{円}}{225\text{円}} \right)}{3} \right] (0.81) \times 0.7 = 113.4\text{円}$$

$$(\text{注2}) \quad \text{㉠} \quad 200\text{円} \quad \text{㉡} \quad 205\text{円} \quad \text{㉢} \quad 217\text{円} \quad \text{㉣} \quad 220\text{円} \quad \text{㉤} \quad 213\text{円} \quad \therefore 200\text{円}$$

(ロ) 食料品製造業（中分類）

$$\text{180円} \times \left[\frac{(\text{注3}) \left(\frac{2.4\text{円}}{2.5\text{円}} + \frac{50\text{円}}{25\text{円}} + \frac{90\text{円}}{180\text{円}} \right)}{3} \right] (1.15) \times 0.7 = 144.9\text{円}$$

$$(\text{注3}) \quad \text{㉠} \quad 190\text{円} \quad \text{㉡} \quad 200\text{円} \quad \text{㉢} \quad 180\text{円} \quad \text{㉣} \quad 205\text{円} \quad \text{㉤} \quad 199\text{円} \quad \therefore 180\text{円}$$

(ハ) (イ) < (ロ) $\therefore 113.4\text{円}$

$$(\text{ニ}) \quad (\text{ハ}) \times \frac{(\text{注4}) 500\text{円}}{50\text{円}} = 1,134\text{円}$$

$$(\text{注4}) \quad \frac{50,000,000\text{円}}{100,000\text{株}} = 500\text{円}$$

② 純資産価額

2,000円

$$\text{③} \quad \text{①} < \text{②} \quad \therefore 1,134\text{円}$$

$$1,134\text{円} \times 20,000\text{株} = 22,680,000\text{円}$$

配当還元価額（評通183(1)、188-2）

(1) 配当還元価額の算定方法

$$\frac{\text{その株式に係る年配当金額}}{10\%} \times \frac{\text{その株式1株当たりの資本金等の額}}{50\text{円}} \quad (\text{円未満切捨})$$

〈評価会社の1株当たりの資本金等の額〉

$$\frac{\text{評価会社の直前期末における資本金等の額}}{\text{評価会社の直前期末における発行済株式数}}$$

(2) その株式に係る年配当金額の算定方法

$$\frac{\text{直前期末以前2年間ににおける配当金額} \times \frac{1}{2}}{\text{直前期末における発行済株式数}} \quad (\text{0.01円未満切捨})$$

（特別配当、記念配当等を除く。）の合計額

〈直前期末における発行済株式数〉

$$\text{直前期末における資本金等の額} \div 50\text{円}$$

〈年配当金額が2円50銭未満の場合又は無配である場合〉

$$2\text{円}50\text{銭} \quad (\text{年配当金額の最低限度額})$$

参 考 配当還元価額

配当還元価額とは、株式を所有することによって受ける配当金額を一定の配当率で還元して求めた株式の評価額であり、収益還元方式による評価方法の一つである。

留意点 1 株当たりの配当金額

配当還元価額の計算上、1株当たりの配当金額が2円50銭未満の場合又は無配である場合には2円50銭の金額をもって評価を行うこととなるが、この配当金額に関する最低限度額の取扱いは類似業種比準価額の計算上は加味しないことに注意する。

－ 大会社の場合 －

(1) 年配当金額

$$\frac{(0円 + 9,600,000円) \times \frac{1}{2}}{2,000,000株} = \boxed{2.4円} < 2.5円 \quad \therefore \boxed{2.5円}$$

(2) 配当還元価額

$$\frac{\boxed{2.5円}}{10\%} \times \frac{500円}{50円} = 250円$$

(3) 原則的評価額

① 類似業種比準価額

$$(イ) \quad 500円 \times \left(\frac{\boxed{2.4円}}{5.0円} + \frac{60円}{30円} + \frac{864円}{200円} \right) (2.26) \times 0.7 = 791円$$

$$(ロ) \quad (イ) \times \frac{500円}{50円} = 7,910円$$

② 純資産価額

8,500円

③ ① < ② $\therefore$ 7,910円

(4) (2) < (3) $\therefore$ 250円

具体例

次の〈設例〉に基づき、取引相場のない株式の評価額を求めなさい。

〈設例〉

配偶者乙は、被相続人甲（本年8月9日死亡）からX社株式（取引相場のない株式であり、評価上「大会社」に該当する。）4,000株を相続により取得した。

この株式の評価に必要な資料は次のとおりである。

- | | | |
|-----|---|--------------|
| (1) | X社の直前期末における資本金等の額 | 100,000,000円 |
| (2) | X社の直前期末における発行済株式総数 | 200,000株 |
| (3) | X社の配当金額等 | |
| ① | 直前期末以前1年間における配当金額 | 5,000,000円 |
| ② | 直前々期末以前1年間における配当金額 | 4,800,000円 |
| ③ | 直前期末の1株（50円）当たりの利益金額等 | |
| | 1株当たりの利益金額 | 15円 |
| | 1株当たりの純資産価額（帳簿価額） | 168円 |
| (4) | 類似業種の平均株価等 | |
| ① | 平均株価 | |
| | 課税時期の属する月以前2年間 | 200円 |
| | 前年1年間 | 205円 |
| | 本年8月分 | 200円 |
| | 本年7月分 | 202円 |
| | 本年6月分 | 201円 |
| ② | 1株当たりの配当金額 | 2.5円 |
| ③ | 1株当たりの年利益金額 | 30円 |
| ④ | 1株当たりの純資産価額（帳簿価額） | 200円 |
| (5) | X社の1株当たりの純資産価額（相続税評価額） | 950円 |
| (6) | X社は同族株主のいる会社であり、配偶者乙はX社の同族株主以外の株主に該当する。 | |

解 答

(1) 評価方式の判定

乙 同族株主のいる会社で、同族株主以外…特例的評価方式

(2) 年配当金額

$$\frac{(5,000,000円 + 4,800,000円) \times \frac{1}{2}}{\text{(注1) } 2,000,000株} = 2.45円 < 2.5円 \quad \therefore 2.5円$$

$$\text{(注1)} \quad 100,000,000円 \div 50 = 2,000,000株$$

(3) 比準要素

$$\text{㊸} \cdots 2.4円 \quad (0.1円未満切捨)$$

(4) 評価額

① 配当還元価額

$$\frac{2.5円}{10\%} \times \frac{\text{(注2) } 500円}{50円} = 250円$$

$$\text{(注2)} \quad \frac{100,000,000円}{200,000株} = 500円$$

② 原則的評価額

(イ) 類似業種比準価額

$$\text{㊶} \quad 200円 \times \left[\frac{\text{(注3)} \quad 2.4円 + \frac{15円}{30円} + \frac{168円}{200円}}{3} \right] (0.76) \times 0.7 = 106.4円$$

$$\text{(注3)} \quad \text{(a)} \quad 200円 \quad \text{(b)} \quad 202円 \quad \text{(c)} \quad 201円 \quad \text{(d)} \quad 205円 \quad \text{(e)} \quad 200円 \quad \therefore 200円$$

$$\text{㊷} \quad \text{㊶} \times \frac{500円}{50円} = 1,064円$$

(ロ) 純資産価額

$$950円$$

$$\text{(ハ)} \quad \text{(イ)} > \text{(ロ)} \quad \therefore 950円$$

③ ① < ② $\therefore$ 250円

$$250円 \times 4,000株 = 1,000,000円$$