

相続士上級資格認定講習

相続における税金Ⅰ Ⅱ

贈与税・相続税

土地評価実務

テキスト

講師

税理士・宅地建物取引士・CFP®・相続士

淡路 幸史



特定非営利活動法人

日本相続士協会

第1章 贈与税に関する基本事項

■1 贈与税規定の整理

1 暦年課税贈与

	贈与者	受贈者	基礎控除額	備考・特徴
特 例 贈 与	受贈者の 直系尊属	贈与年 1 月 1 日 現在 20 歳以上の 贈与者の直系卑属	年 110 万円 (非課税)	①贈与する財産に制限なし。 ②手軽に実行できる（1 暦年間ににおいて 基礎控除額内の贈与なら申告不要） ③税務調査においてそもそも贈与成立し ているかが争点になりやすい。 ④超過累進税率のため、多額な贈与は、 贈与税負担が増大。
一 般 贈 与	制限なし			

2 相続時精算課税贈与

贈与者	受贈者	特別控除額	備考・特徴
贈与年 1月1日 現在 60歳以上 の受贈者の 直系尊属	贈与年1月1日現在 20歳以上で、 贈与者の直系卑属の 推定相続人又は孫	2,500万円 2,500万円超の 贈与は 一律20%贈与税	①贈与する財産に制限なし。 ②2,500万円までは無税で生前 贈与できるため、大型贈与もし やすい。 ③この制度により生前贈与して も、贈与者死亡により相続財産 に加えなければならないため基 本的に相続税対策にならない。 ④この制度の適用を受けるた めには、「相続時精算課税選択届 出書」の提出が必要 →提出失念すると上記暦年課 税贈与として扱われるため要注 意！ ⑤この制度を選択すると暦年課 税贈与に再び戻ることはいけな い。 →特別控除額を使い切った後 に贈与をした場合、年間110万 円以下であっても申告及び2割 の贈与税負担が発生する。

3 非課税措置規定（全て贈与資産はお金（資金）に限定されている点に注意）

	住宅取得等資金贈与	教育資金一括贈与	結婚・子育て資金一括贈与
贈与者	受贈者の直系尊属		
受贈者	贈与年 1 月 1 日現在 20 歳以上の 贈与者の直系卑属	教育資金管理契約締結日 現在 30 歳未満の 贈与者の直系卑属	結婚・子育て資金管理契約 締結日現在 20 歳以上 50 歳 未満の贈与者の直系卑属
受贈者の所得 要件	その年分の合計所得金額 2,000 万円以下	信託受益権等を取得した年の前年の合計所得金額 1,000 万円以下 (平成 31 年 4 月 1 日以後に信託受益権等を取得した場 合に限る)	
適用期限	令和 3 年 12 月 31 日まで	令和 3 年 3 月 31 日まで	
非課税限度額	取得対価に含まれる消費 税等が 10% の場合、契約締 結日が令和 3 年 3 月 31 日 までで、家屋が省エネ住宅 等に該当すると 1,500 万円 非該当で 1,000 万円。令和 3 年 4 月～12 月が契約締 結日になると限度額がそ れぞれ 1,200 万円、700 万 円に減少	1,500 万円 (学校等以外への支払は 500 万円限度)	1,000 万円 (結婚 300 万円限度)
備考 特徴	①相続財産からの分離可 ②期限内申告が要件（納付 税額 0 でも申告必要） ③非課税限度額以上の資 金贈与がある場合に相続 時精算課税制度の適用を 受ける場合、贈与者の年齢 は 60 歳未満でも適用可。	①受贈者が贈与者の死亡 前 3 年以内に信託等によ り取得した信託受益権等 は、死亡日における管理 残額は相続税の課税対象 但し、受贈者が 23 歳未 満、受贈者が学校等に在 学又は教育訓練給付金の 支給対象となる教育訓練 受講している場合は課税 対象外。	①管理残額（死亡日にお ける非課税拠出額－結婚 子育て資金額）は贈与者 の相続税の課税対象 (2 割加算なし)

■2 暦年課税贈与の計算

＜ケース 1＞特例贈与財産又は一般贈与財産のみ取得した場合

贈与税（暦年課税）の税額の計算明細

（注）この計算明細は、贈与税（暦年課税）の税額を算出するために使用するものですので、税務署に提出する必要はありません（申告書と併せて提出する必要はありません。）。

国税庁ホームページでは、贈与税の申告書が作成できます。画面の案内に従って金額等を入力すれば、贈与税額などが自動で計算されますので、ご利用ください。

● 特例贈与財産のみを贈与により取得した場合（申告書第一表の②欄に金額の記載がない場合）

贈与により財産を取得した人（贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の人に限ります。）が、直系尊属（父母や祖父母など）から贈与により取得した財産（「特例贈与財産」といいます。）に係る贈与税の額は、「特例税率」を適用して計算します。

特例贈与財産の価額の合計額 （申告書第一表の①の金額）	㉑	円
基礎控除額	㉒	1,100,000 円
㉑の控除後の課税価格【㉑-㉒】	㉓	,000 円
㉓に対する税額 ※ 下記の【速算表（特例贈与財産用）】 を使用して計算します。 （申告書第一表の⑦欄に転記します。）	㉔	円

（例）特例贈与財産 6,000,000 円を取得した場合

〔特例贈与財産の価額の合計額（㉑）から基礎控除額（㉒）を控除した課税価格（㉓）に【速算表（特例贈与財産用）】を使用して税額（㉔）を計算します。〕

㉑6,000,000 円－㉒1,100,000 円＝㉓4,900,000 円
㉓4,900,000 円×20%（特例税率）＝300,000 円（控除額）＝㉔680,000 円

【速算表（特例贈与財産用）】

基礎控除後の課税価格	2,000 千円以下	4,000 千円以下	6,000 千円以下	10,000 千円以下	15,000 千円以下	30,000 千円以下	45,000 千円以下	45,000 千円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（特例税率）	—	100 千円	300 千円	900 千円	1,900 千円	2,650 千円	4,150 千円	6,400 千円

＜ご注意ください！＞「特例税率」の適用を受ける場合で、次の①又は②のいずれかに該当するときは、贈与税の申告書とともに、贈与により財産を取得した人の戸籍の謄本又は抄本その他の書類でその人の氏名、生年月日及びその人が贈与者の直系尊属に該当することを証する書類を提出する必要があります。ただし、過去の年分において同じ贈与者からの贈与について「特例税率」の適用を受けるために当該書類を提出している場合には、申告書第一表の「過去の贈与税の申告状況」欄に、その提出した年分及び税務署名を記入し、当該書類を重ねて提出する必要はありません。

①「特例贈与財産」のみの贈与を受けた場合で、その財産の価額から基礎控除額（1,100 千円）を差し引いた後の課税価格が 3,000 千円を超えるとき

②「一般贈与財産」と「特例贈与財産」の両方の贈与を受けた場合で、その両方の財産の価額の合計額から基礎控除額（1,100 千円）を差し引いた後の課税価格が 3,000 千円を超えるとき

※「一般贈与財産」について配偶者控除の特例の適用を受ける場合には、基礎控除額（1,100 千円）と配偶者控除額を差し引いた後の課税価格となります。

● 一般贈与財産のみを贈与により取得した場合（申告書第一表の①欄に金額の記載がない場合）

「特例税率」の適用がない贈与により取得した財産（「一般贈与財産」といいます。）に係る贈与税の額は、「一般税率」を適用して計算します。

一般贈与財産の価額の合計額 （申告書第一表の②の金額）	㉑	円
配偶者控除額 （申告書第一表の③の金額）	㉒	円
基礎控除額	㉓	1,100,000 円
㉑及び㉒の控除後の課税価格【㉑-㉒-㉓】	㉔	,000 円
㉔に対する税額 ※ 下記の【速算表（一般贈与財産用）】 を使用して計算します。 （申告書第一表の⑦欄に転記します。）	㉕	円

（例）一般贈与財産 14,000,000 円を取得した場合
（配偶者控除 10,000,000 円を適用する場合）

〔一般贈与財産の価額の合計額（㉑）から配偶者控除額（㉒）及び基礎控除額（㉓）を控除した課税価格（㉔）に【速算表（一般贈与財産用）】を使用して税額（㉕）を計算します。〕

㉑14,000,000 円－㉒10,000,000 円－㉓1,100,000 円＝㉔2,900,000 円
㉔2,900,000 円×15%（一般税率）＝435,000 円（控除額）＝㉕335,000 円

【速算表（一般贈与財産用）】

基礎控除後の課税価格	2,000 千円以下	3,000 千円以下	4,000 千円以下	6,000 千円以下	10,000 千円以下	15,000 千円以下	30,000 千円以下	30,000 千円超
一般税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（一般税率）	—	100 千円	250 千円	650 千円	1,250 千円	1,750 千円	2,500 千円	4,000 千円

平成28年分以降用

（特例贈与財産又は一般贈与財産のいずれか一方のみを取得した場合用）

（国税庁 HP より引用）

<ケース 2> 特例贈与財産及び一般贈与財産を取得した場合

贈与税（暦年課税）の税額の計算明細

（注）この計算明細は、贈与税（暦年課税）の税額を算出するために使用するものですので、税務署に提出する必要はありません（申告書と併せて提出する必要はありません）。

国税庁ホームページでは、贈与税の申告書が作成できます。画面の案内に従って金額等を入力すれば、贈与税額などが自動で計算されますので、ご利用ください。

● 特例贈与財産と一般贈与財産の両方を贈与により取得した場合（申告書第一表の①欄及び②欄の両方に金額の記載がある場合）

「特例税率」及び「一般税率」の両方を適用して計算します。

特例贈与財産の価額の合計額 （申告書第一表の①の金額）	㊦	円
一般贈与財産の価額の合計額 （申告書第一表の②の金額）	㊧	円
配偶者控除額 （申告書第一表の③の金額）	㊨	円
暦年課税分の課税価格の合計額【㊦+㊧-㊨】 （申告書第一表の④の金額）	㊩	円
基礎控除額	㊪	1,100,000 円
㊩の控除後の課税価格【㊩-㊪】 （申告書第一表の⑤の金額）	㊫	,000 円
㊫の金額に「特例税率」を適用した税額 ※ 下記の【速算表（特例贈与財産用）】 を使用して計算します。	㊬	円
特例贈与財産に対応する税額 【㊬×㊦／㊫】	㊭	円
㊫の金額に「一般税率」を適用した税額 ※ 下記の【速算表（一般贈与財産用）】 を使用して計算します。	㊮	円
一般贈与財産に対応する税額 【㊮×㊧／㊫】	㊯	円
税額（㊭+㊯） （申告書第一表の⑦欄に転記します。）	㊰	円

（例）特例贈与財産 5,000,000 円及び一般贈与財産 10,000,000 円を取得した場合

特例贈与財産の価額（㊦）と一般贈与財産の価額（㊧）の合計額（㊩）から基礎控除額（㊪）を控除した課税価格（㊫）に【速算表（特例贈与財産用）】及び【速算表（一般贈与財産用）】を使用して計算した税額（㊬・㊮）について、それぞれ（1）及び（2）のとおり按分計算し、その合計額（㊰）を計算します。

（1）特例贈与財産に対応する税額（㊬及び㊭欄の計算）

㊩13,900,000 円×40%（特例税率）＝1,900,000 円（控除額）
 $\text{㊩}3,660,000 \text{ 円} \times (\text{㊦}5,000,000 \text{ 円} / \text{㊩}15,000,000 \text{ 円})$
 $= \text{㊭}1,220,000 \text{ 円}$ （注）1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てます。

（2）一般贈与財産に対応する税額（㊮及び㊯欄の計算）

㊩13,900,000 円×45%（一般税率）＝1,750,000 円（控除額）
 $\text{㊩}4,505,000 \text{ 円} \times ((\text{㊩}10,000,000 \text{ 円} - \text{㊨}0 \text{ 円}) / \text{㊩}15,000,000 \text{ 円})$
 $= \text{㊮}3,003,333 \text{ 円}$ （注）1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てます。

（3）贈与税額の計算（㊰欄の計算）

㊭1,220,000 円 + ㊮3,003,333 円 = ㊰4,223,333 円

【速算表（特例贈与財産用）】

贈与により財産を取得した人（贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の人に限ります。）が、直系尊属（父母や祖父母など）から贈与により取得した財産（「特例贈与財産」といいます。）に係る贈与税の額は、「特例税率」を適用して計算します。

基礎控除後の課税価格	2,000 千円以下	4,000 千円以下	6,000 千円以下	10,000 千円以下	15,000 千円以下	30,000 千円以下	45,000 千円以下	45,000 千円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（特例税率）	—	100 千円	300 千円	900 千円	1,900 千円	2,650 千円	4,150 千円	6,400 千円

<ご注意ください！> 「特例税率」の適用を受ける場合で、次の①又は②のいずれかに該当するときは、贈与税の申告書とともに、贈与により財産を取得した人の戸籍の謄本又は抄本その他の書類でその人の氏名、生年月日及びその人が贈与者の直系尊属に該当することを証する書類を提出する必要があります。ただし、過去の年分において同じ贈与者からの贈与について「特例税率」の適用を受けるために当該書類を提出している場合には、申告書第一表の「過去の贈与税の申告状況」欄に、その提出した年分及び税務署名を記入し、当該書類を重ねて提出する必要はありません。

①「特例贈与財産」のみの贈与を受けた場合で、その財産の価額から基礎控除額（1,100 千円）を差し引いた後の課税価格が 3,000 千円を超えるとき

②「一般贈与財産」と「特例贈与財産」の両方の贈与を受けた場合で、その両方の財産の価額の合計額から基礎控除額（1,100 千円）を差し引いた後の課税価格が 3,000 千円を超えるとき

※「一般贈与財産」について配偶者控除の特例の適用を受ける場合には、基礎控除額（1,100 千円）と配偶者控除額を差し引いた後の課税価格となります。

【速算表（一般贈与財産用）】

「特例税率」の適用がない財産（「一般贈与財産」といいます。）に係る贈与税の額は、「一般税率」を適用して計算します。

基礎控除後の課税価格	2,000 千円以下	3,000 千円以下	4,000 千円以下	6,000 千円以下	10,000 千円以下	15,000 千円以下	30,000 千円以下	30,000 千円超
一般税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（一般税率）	—	100 千円	250 千円	650 千円	1,250 千円	1,750 千円	2,500 千円	4,000 千円

平成 28 年分以降用

（特例贈与財産と一般贈与財産の両方を取得した場合用）

（国税庁 HP より引用）

■3 相続時精算課税

1 計算方法

$$\boxed{(\text{贈与税の課税価格} - \text{特別控除額 } 2,500 \text{ 万円}) \times 20\% = \text{贈与税額}}$$

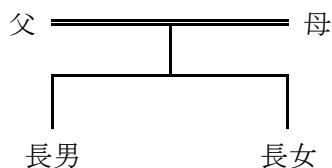
※ 相続時精算課税制度は、贈与者ごとに選択可能であり、届出書を提出した贈与者受贈者間で2,500万円の特別控除額を有することとなる。

2 相続時精算課税制度の特徴点

- ① 課税価格2,500万円まで非課税、超えても一律20%の贈与税で贈与できる。
⇒税負担少なく移転することができる
- ② 収益物件の贈与により、相続財産の増加を抑制できる。
- ③ 特定贈与者に相続があった場合、贈与時の価額で相続財産に加算し相続税の計算をするため、将来価格が上昇することが予想される資産を贈与することで将来の相続税負担を軽減することができる。
- ④ 相続時精算課税制度により贈与した財産は、物納の対象財産にすることができない。

【設例】

<親族図>



父と長男の間で相続時精算課税により贈与を行っている。

平成30年に1,800万円、令和2年に1,500万円

	贈与財産	特別控除額			
平成30年	1,800万円	1,800万円	} 2,500万円 限度		
令和2年	1,500万円	700万円		課税価格 800万円	贈与税額 160万円
				×20%=	

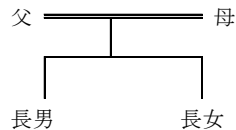
★令和3年以降父から贈与により財産取得すると常に20%贈与税が発生する。

3 贈与者死亡による相続時精算の流れ

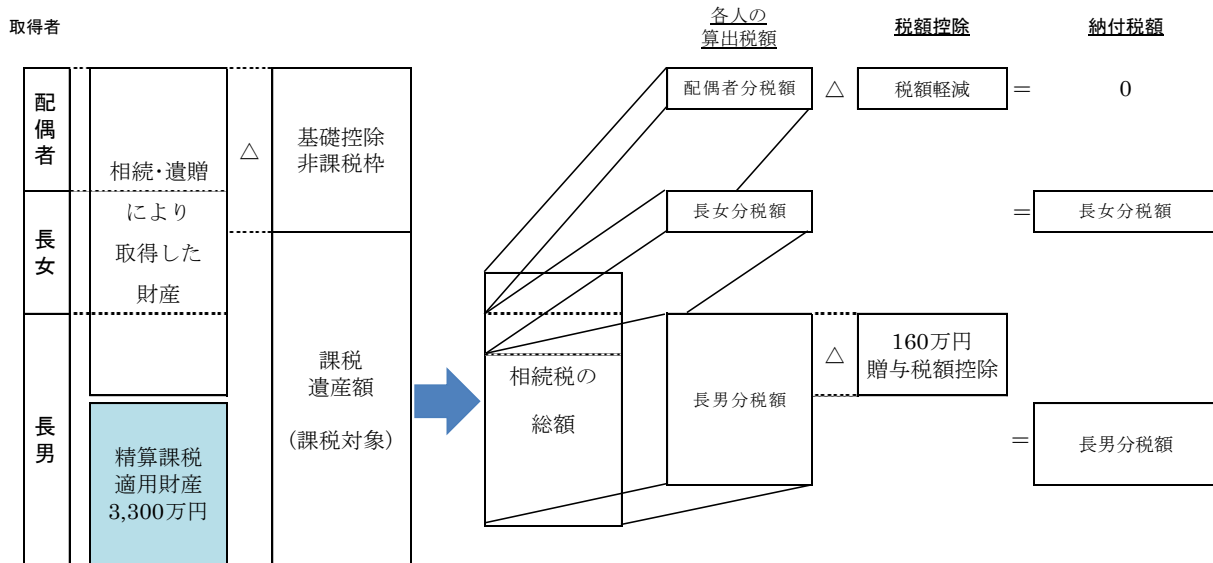
- 相続時精算課税制度に基づく生前贈与は届出書提出年分以後のものは全て相続財産に加算

【設例】

<親族図>



父と長男の間で相続時精算課税により贈与を行っていた。
平成30年に1,800万円、令和2年に1,500万円
令和3年に父に相続開始した場合の相続税額の計算の流れ



<設例 1> 令和 3 年において、父から現金 2,000 万円、母から現金 500 万円の贈与を受けた。父との贈与において平成 29 年分より相続時精算課税制度を選択しており、平成 29 年において現金 1,000 万円の贈与を受けている。母からの贈与についてはこの令和 3 年分より相続時精算課税制度の適用を行うことにした。令和 3 年分の贈与税額を求めなさい。

<設例 2> 相続財産（課税価格の合計額）4 億円、法定相続人は妻、長男、次男の 3 人の場合の相続税の総額を求めなさい。（令和 2 年相続開始）

第2章 相続税に関する基本事項

■1 相続税の総額の計算（相続税申告書第2表）の基礎

○この表を修正申告書の第2表として使用するときは、⑦欄には修正申告書第1表の⑩欄の金額を記入し、⑧欄には修正申告書第3表の1の⑩欄の⑩Aの金額を記入します。

相続税の総額の計算書										被相続人	
この表は、第1表及び第3表の「相続税の総額」の計算のために使用します。 なお、被相続人から相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した人のうちに農業相続人がいない場合は、この表の⑤欄及び⑥欄並びに⑩欄から⑪欄までは記入する必要がありません。											
① 課税価格の合計額			② 遺産に係る基礎控除額				③ 課税遺産総額				
⑦ (第1表) ⑧A 円 ,000			⑤ (第3表) ⑥A 円 ,000				④ (第1表) ⑧B 円 (②-⑤) ,000				
④ 法定相続人 ((注)1参照)			⑤ 左の法定相続人に 応じた法定相続分				③ 法定相続分に 応ずる取得金額 (④×⑤) (1,000円未満切捨て)				
氏名			被相続人との 続柄				⑧ 相続税の総額の 基となる税額 (下の「速算表」 で計算します)				
							⑩ 相続税の総額の 基となる税額 (下の「速算表」 で計算します)				
法定相続人の数			④A 人 合計 1				⑨ 相続税の総額 (⑧の合計額) (100円未満切捨て) 00				
							⑪ 相続税の総額 (⑨の合計額) (100円未満切捨て) 00				

(注)1 ④欄の記入に当たっては、被相続人に養子がある場合や相続の放棄があった場合には、「相続税の申告のしかた」をご覧ください。

2 ⑧欄の金額を第1表⑦欄へ転記します。財産を取得した人のうちに農業相続人がいる場合は、⑩欄の金額を第1表⑦欄へ転記するとともに、⑪欄の金額を第3表⑦欄へ転記します。

相続税の速算表

法定相続分に 応ずる取得金額	10,000千円 以下	30,000千円 以下	50,000千円 以下	100,000千円 以下	200,000千円 以下	300,000千円 以下	600,000千円 以下	600,000千円 超
税 率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控 除 額	—	500千円	2,000千円	7,000千円	17,000千円	27,000千円	42,000千円	72,000千円

この速算表の使用方法は、次のとおりです。

⑧欄の金額×税率-控除額=⑨欄の税額 ⑩欄の金額×税率-控除額=⑪欄の税額

例えば、⑧欄の金額30,000千円に対する税額（⑨欄）は、30,000千円×15%－500千円＝4,000千円です。

○連帯納付義務について

相続税の納税については、各相続人等が相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与により受けた利益の価額を限度として、お互いに連帯して納付しなければならない義務があります。

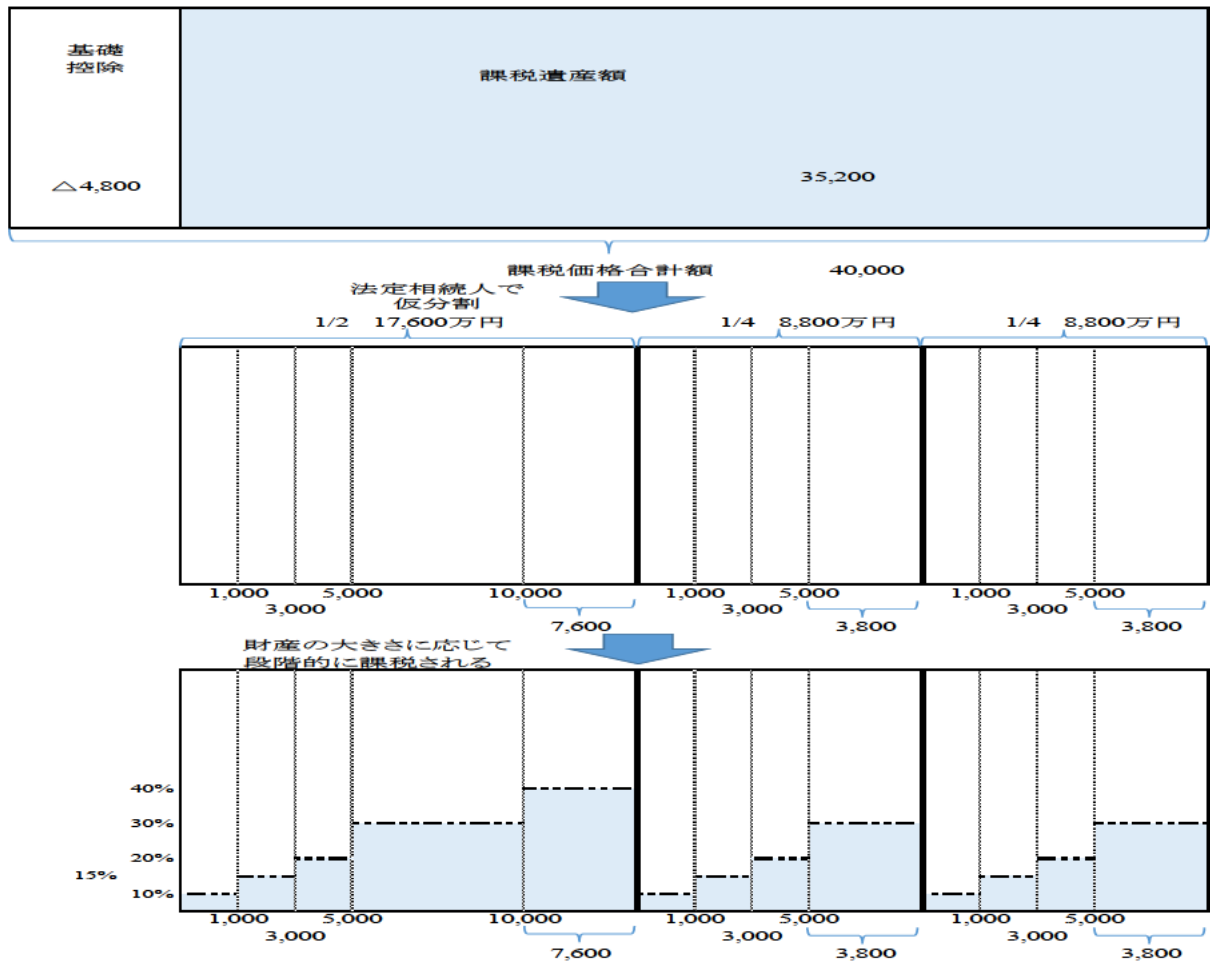
第2表(令2.7) (資4-20-3-A4統一)

(国税庁 HP より引用)

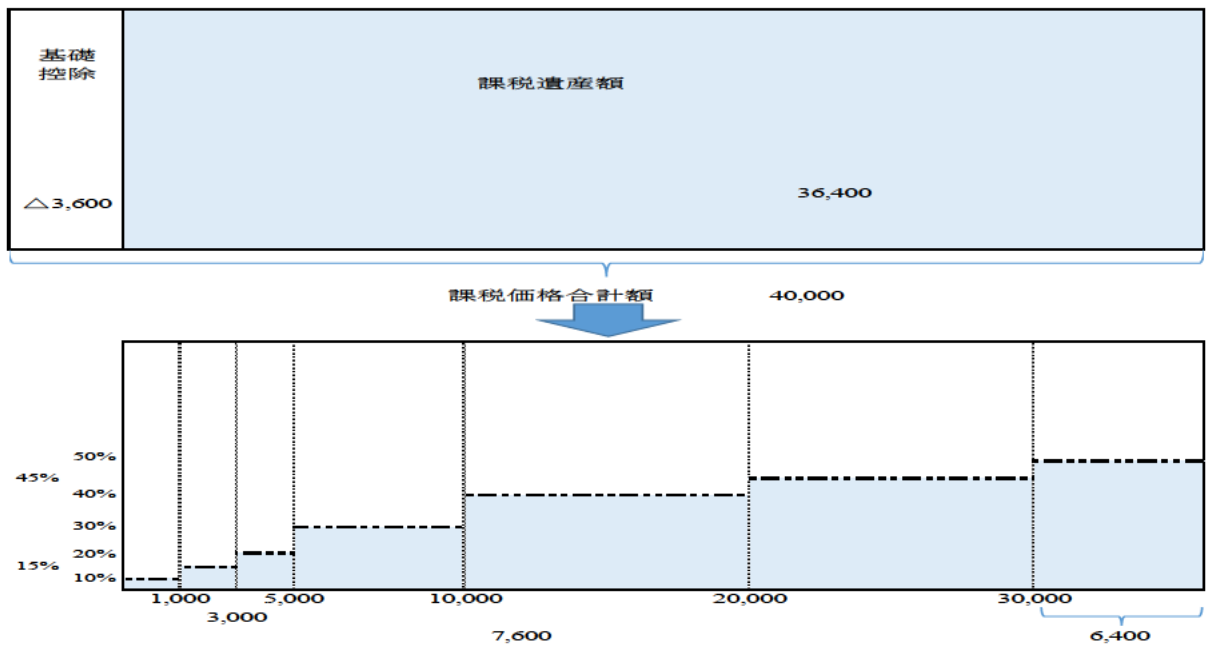
Copyright ©日本相続士協会 All Rights Reserved.

7

【超過累進税率のしくみ（速算表を考える）】



【参考】仮に法定相続人が1名だった場合相続税の総額はいくらになるか？



■2 相続財産の課税価格（相続又は遺贈により取得した財産）

(プラス財産)		(マイナス財産)		
本来の相続財産		△非課税財産		
		△債務控除		
みなし相続財産				
相続時精算課税 適用財産			純資産価額 (0未満は0)	相続税の 課税価格 (千円未満切捨)
			生前贈与加算財産	

(1) 本来の相続財産（例示や注意点）

① 預貯金…預入高＋既経過利子×（1－源泉徴収税率 20.315%）

Cf. 定期預金、定額（定期）郵便貯金以外の預貯金で課税時期における既経過利子が少額なものについては預入高で評価

② 名義預金（相続人名義の実質被相続人の預金）

Point 次のようなケースにおいては名義預金として認定される

- 1) 預金の資金源が被相続人である
- 2) 名義人がその預金口座の事実を知らない
- 3) 名義人はその預金口座の存在を認識しているが贈与を受けた認識がない
- 4) 名義人はその預金口座について贈与を受けた認識を持っているが、実際その預金の管理や支配をすることができていない

③ 上場株式…次に掲げる金額のうち最も低い金額

- 1) 課税時期の最終価格（終値）
- 2) 課税時期の属する月の毎日の最終価格の月平均額
- 3) 課税時期の属する月の前月の毎日の最終価格の月平均額
- 4) 課税時期の属する月の前々月の毎日の最終価格の月平均額

④ 配当期待権・未収配当金

配当期待権…発行会社の配当基準日（事業年度末等）の翌日から配当金効力発生日（株主総会決議日等）の間に配当を受け取ることができる権利

⑤ その他気をつけたい項目の一例

1 未支給年金 → 相続財産に該当しない

（遺族の生活保障を目的とした立場から一定の遺族固有の権利として受け取ることができるものと考えられるため）

2 被相続人死亡後に受け取った高額療養費の還付金・介護保険料の還付金

→ 相続財産に該当

Cf. 葬祭費、埋葬料は相続財産に該当しない

(相続人に対して支払われるものとするため)

3 被相続人に係る所得税の準確定申告による還付税額

→相続財産に該当 (Cf. 納付税額が生じた場合には債務控除の対象)

4 同族会社に対する貸付金 …同族会社の財務諸表上の役員借入金

(2)みなし相続財産…民法上は相続又は遺贈により取得した財産ではないが経済的効果が相続又は遺贈により取得したものと同質と考えられるもの

- ・被相続人の死亡を保険事故として支払われる生命保険金等
- ・被相続人の死亡により相続人等に支払われる退職手当金等 など

(3)非課税財産…墓所、霊びょう及び祭具等や相続人の取得した生命保険金等、退職手当金等のうち一定の金額 $\boxed{\text{非課税限度額} = 500 \text{ 万円} \times \text{法定相続人の数}}$

(4)相続時精算課税適用財産…相続時精算課税選択届出書の提出年分以後贈与により取得した財産すべてをそれぞれ贈与時の価額で課税価格に算入

(5)債務控除…被相続人の債務で相続開始の際に現に存するもの

Cf. 非課税財産に係る債務や相続財産に関する費用は対象外

(6)葬式費用…直接葬式に要した費用が対象 (葬儀後に生じた費用は含まない)

(7)生前贈与加算財産

①適用対象者

相続又は遺贈により財産を取得した者 (暦年課税贈与が前提)

②加算財産の範囲

被相続人の相続開始前 3 年内の贈与につきその贈与時の価額

■注意点 相続開始前 3 年内に基礎控除額以内の贈与をしていた場合も加算の 対象

■3 相続税の総額の計算の応用

(1)遺産に係る基礎控除額 $3,000 \text{ 万円} + (600 \text{ 万円} \times \text{法定相続人の数})$ 中の法定相続人とは

①相続税法上は「放棄がなかった場合の相続人」

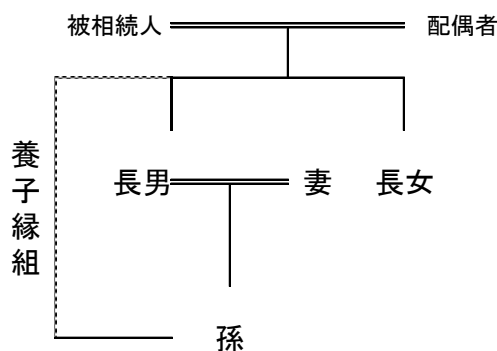
→課税の公平のため、あげる人もらう人の意思を排除して税額計算

②養子の算入制限等

被相続人実子	数え方
あり	養子が複数人いても+1人
なし	養子が複数人いても+2人

※特別養子縁組による養子、相続人の配偶者の実子（連れ子）で被相続人の養子となった者は実子扱いのため上記算入制限に関係なし

【設例】下記親族図に基づいて相続人の数と相続分はどうなるか



■相続人の数…配偶者、長男、長女、孫の4人

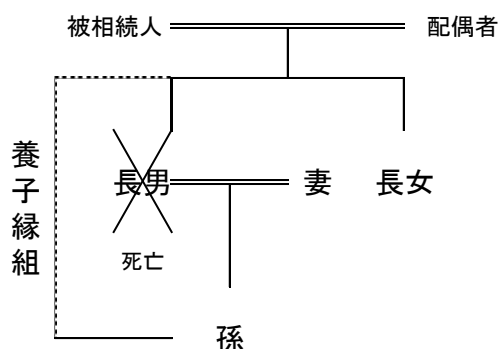
■相続税の総額を計算する場合の相続分

配偶者	$1/2$
長男	$1/2 \times 1/3 = 1/6$
長女	$1/2 \times 1/3 = 1/6$
孫	$1/2 \times 1/3 = 1/6$

【相続税法基本通達 15-4（代襲相続人が被相続人の養子である場合の相続人の数）】

相続人のうちに代襲相続人であり、かつ、被相続人の養子となっている者がある場合の法15条第2項に規定する相続人の数については、その者を実子1人として計算をするのであるから留意する。（注）この場合の相続分は、代襲相続人としての相続分と養子としての相続分との双方を有するのであるから留意する。

【設例】下記親族図に基づいて相続人の数と相続分はどうなるか



■相続人の数…配偶者、長女、孫の3人

→孫は長男の代襲相続人、かつ、被相続人の養子のため実子1人として計算

■相続税の総額を計算する場合の相続分

配偶者 1/2

長女 $1/2 \times 1/3 = 1/6$

孫 $1/2 \times 1/3$ (長男の代襲相続人として) + $1/2 \times 1/3$ (養子として) = $1/3$

■4 各取得者の算出相続税額・納付税額の計算

(1)2 割加算対象者の確認

相続税額の加算の適用のない者	相続税額の加算の適用のある者
① 被相続人の配偶者	① 内縁関係者
② 被相続人の父母	② 被相続人の祖父母
③ 被相続人の子	③ 被相続人の兄弟姉妹 及びその代襲相続人
④ 被相続人の子の代襲相続人	④ 被相続人の孫 (代襲相続人にあたる場合除く)

(注) 孫養子の場合も孫と同様に判断

(2)税額控除項目…該当する項目について次の順序で適宜控除して納付税額算定

- ①贈与税額控除 (暦年課税贈与分)
- ②配偶者に対する相続税額の軽減
- ③未成年者控除
- ④障害者控除
- ⑤相次相続控除
- ⑥外国税額控除
- ⑦贈与税額控除 (相続時精算課税贈与分)

第3章 相続税における土地評価（財産評価基本通達）

■1 評価単位

(1)地目別評価が原則（課税時期の現況により判定）

例外：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

⇒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

(2)評価単位を相続人ごとに分ける場合…同じ地目であっても分筆して別々の相続人が取得する場合

(3)同じ地目で評価単位を分ける場合（宅地を例に）

宅地…1画地の宅地ごとに評価

【例示1】自宅の隣にアパートがあるとき

【例示2】アパートは子供名義で被相続人が土地を使用貸借で貸付けている場合

（注）不合理分割と認められる場合→分割前の画地で評価

■2 宅地及び宅地の上に存する権利

(1)評価の方式（各国税局の定める財産評価基準書で確認（国税庁HPで確認可））

路線価方式 or 倍率方式

(2)宅地の上に存する権利の評価

路線価方式又は倍率方式により評価した価額（自用地の価額）を基に宅地の賃貸借がある場合一定の調整計算

■3 路線価方式による宅地の評価の基本

【設例】次に掲げる土地の評価を評価明細書に従い行いなさい。

<情報> 評価対象地

①地番 東京都足立区青井1丁目2675番3

②地積 123.99 m²

④貸家建付地（課税時期現在空室なし）として評価してください。

1 航空写真



2 全部事項証明書

東京都足立区青井1丁目2675-3

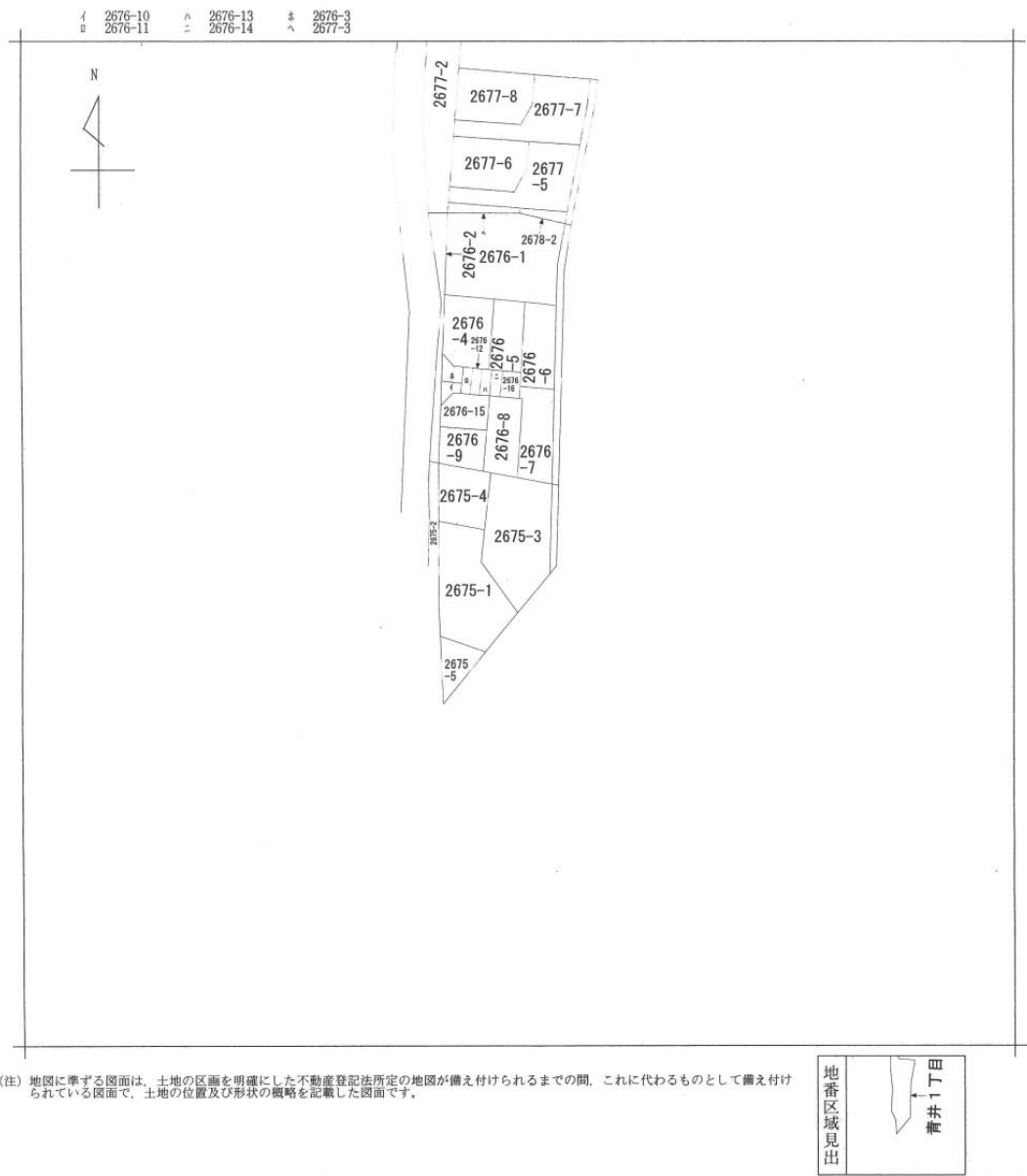
全部事項証明書

(土地)

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成6年11月10日	不動産番号	0118000000529
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	足立区青井一丁目				余白
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
2675番3	宅地	123	99	余白	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成6年11月10日	

権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和30年4月6日 第4108号	原因 昭和30年4月6日売買 所有者 足立区青井一丁目1番19号 順位1番の登記を移記
2	所有権移転	平成5年9月8日	原因 平成4年9月26日相続

3 公図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部	所在	足立区青井一丁目			地番	2675番3		
出力縮	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

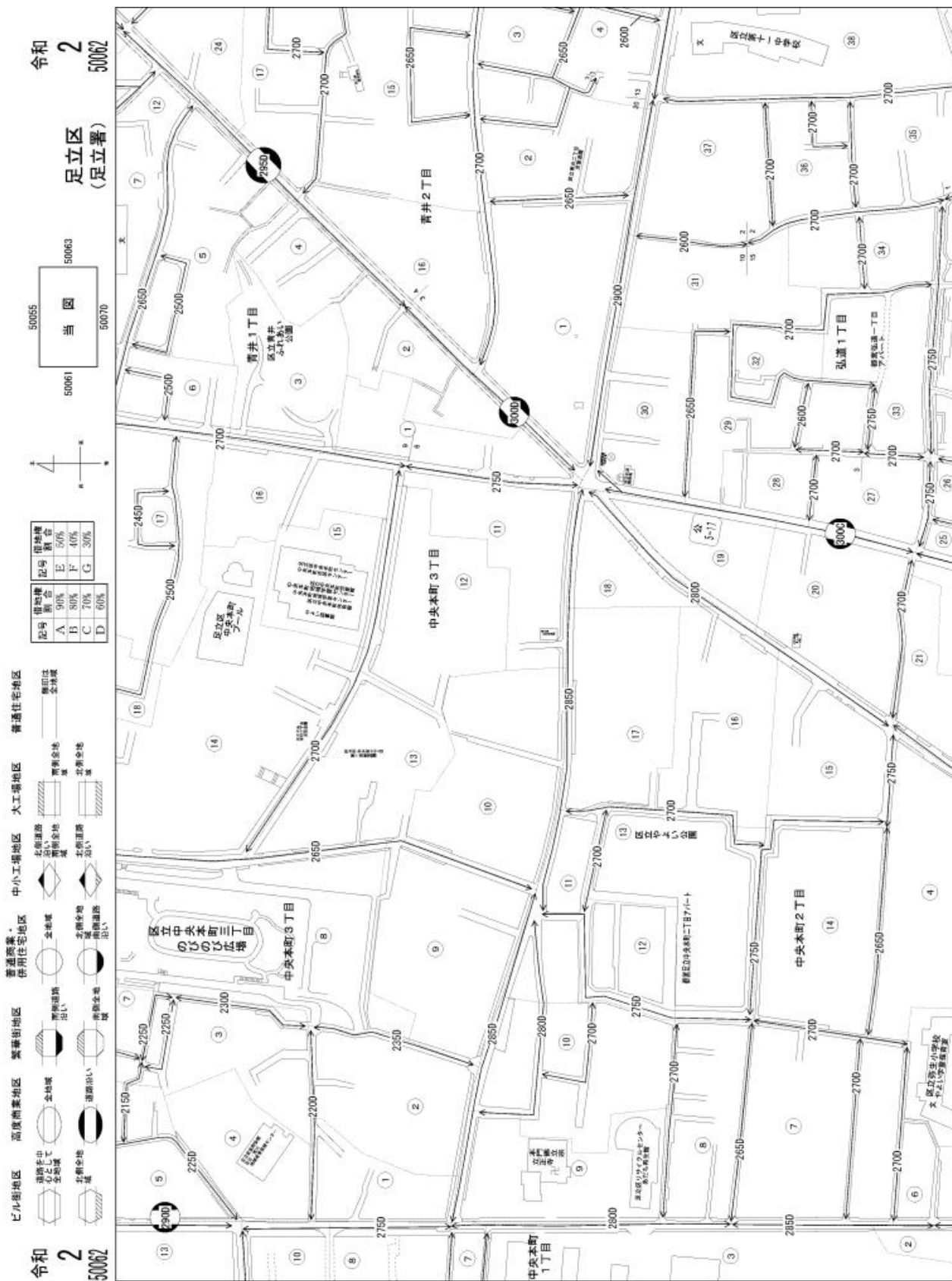
令和元年9月18日
東京法務局城北出張所
請求番号：24-1
(1/1)

登記官

桜沢俊雄



Copyright ©日本相続士協会 All Rights Reserved.



5 土地及び土地の上に存する権利の評価証明書

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）										局(所)	署	年分	ページ	
(住居表示)		()		住所 (所在地)		所有者 氏名 (法人名)		使用者 氏名 (法人名)		住所 (所在地)				
所在地番														
地目		地積		路線		評価		地形図及び参考事項						
宅地 田畑 ()		㎡		正面 円		側方 円		側方 円		裏面 円				
間口距離		m		利用区分		貸家建付地 借地権		私道 貸借地権		地区区分		ビル街地区 普通住宅地区 高度商業地区 中小工場地区 繁華街地区 大工場地区 普通商業・併用住宅地区		
奥行距離		m												
土地 利用 地 当 り の 価 額	1	一路線に面する宅地 (正面路線価) (奥行価格補正率) 円 × ()										(1㎡当たりの価額)	円	A
	2	二路線に面する宅地 (A) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (() × () × 0.)										(1㎡当たりの価額)	円	B
	3	三路線に面する宅地 (B) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (() × () × 0.)										(1㎡当たりの価額)	円	C
	4	四路線に面する宅地 (C) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (() × () × 0.)										(1㎡当たりの価額)	円	D
	5-1	間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率) 円 × (() × ())										(1㎡当たりの価額)	円	E
	5-2	不整形地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※ 円 × 0. ※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の地積) m × m = ㎡ (想定整形地の地積) (不整形地の地積) ÷ (想定整形地の地積) = (かげ地割合) % (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) [不整形地補正率] (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) = 0. ① } (①、②のいずれか低い) × () = 0. ② } 0.										(1㎡当たりの価額)	円	F
	6	地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率※ 円 × 0. ※規模格差補正率の計算 (地積 (㉔)) (地積 (㉕)) (地積 (㉖)) (地積 (㉗)) (小数点以下2位未満切捨て) (() × () + ()) ÷ ㎡ × 0.8 = 0.										(1㎡当たりの価額)	円	G
	7	無道路地 (F又はGのうち該当するもの) (※) 円 × (1 - 0.) ※割合の計算 (0.4を上限とする。) (F又はGのうち該当するもの) (評価対象地の地積) (正面路線価) (通路部分の地積) (() × () ÷ () × () = 0.										(1㎡当たりの価額)	円	H
	8-1	がけ地等を有する宅地 [南、東、西、北] (AからHまでのうち該当するもの) (がけ地補正率) 円 × 0.										(1㎡当たりの価額)	円	I
	8-2	土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率※ 円 × 0. ※がけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。) (特別警戒区域補正率表の補正率) (がけ地補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 0. × 0. = 0.										(1㎡当たりの価額)	円	J
9	容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合 (小数点以下3位未満四捨五入)) 円 × (1 - 0.)										(1㎡当たりの価額)	円	K	
10	私道 (AからKまでのうち該当するもの) 円 × 0.3										(1㎡当たりの価額)	円	L	
自用 地 の 額	自用1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうち該当記号) ()		地積 ㎡		総額 (自用1㎡当たりの価額) × (地積) 円		M							

- (注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。
3 「がけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合については、8-1の「がけ地等を有する宅地」欄ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」欄で計算してください。

(資4-25-1-A4統一)

(国税庁 HP より引用)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

セットバックを 必要とする 宅地の評価額	(自用地の評価額) 円 - $\left(\frac{\text{(自用地の評価額)}}{\text{(総地積)}} \times \frac{\text{(該当地積)}}{\text{m}^2} \times 0.7 \right)$	(自用地の評価額) 円	N
都市計画道路 予定地にある宅 地の評価額	(自用地の評価額) (補正率) 円 × 0.	(自用地の評価額) 円	O

大規模工 場用地等 の 評価額	<input type="radio"/> 大規模工場用地等 (正面路線価) 円 × (地積) m ² × (地積が20万m ² 以上の場合は0.95)	円	P
	<input type="radio"/> ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (地積) (1 m ² 当たり) の造成費 (地積) 円 × m ² × 0.6 - (円 × m ²)	円	Q

利用区分	算式	総額	記号
貸宅地	(自用地の評価額) (借地権割合) 円 × (1 - 0.)	円	R
貸家建付地	(自用地の評価額又はT) (借地権割合) (借家権割合) (賃貸割合) 円 × (1 - 0. × 0. × $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$)	円	S
～目的とする土地の～権のつ	(自用地の評価額) (割合) 円 × (1 - 0.)	円	T
借地権	(自用地の評価額) (借地権割合) 円 × 0.	円	U
貸借家建付権	(U, ABのうちの該当記号) (借家権割合) (賃貸割合) 円 × (1 - 0. × $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$)	円	V
転貸借地権	(U, ABのうちの該当記号) (借地権割合) 円 × (1 - 0.)	円	W
転借権	(U, V, ABのうちの該当記号) (借地権割合) 円 × 0.	円	X
借有する権利	(U, X, ABのうちの該当記号) (借家権割合) (賃貸割合) 円 × 0. × $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	円	Y
権	(自用地の評価額) (割合) 円 × 0.	円	Z
権利が競合する場合	(R, Tのうちの該当記号) (割合) 円 × (1 - 0.)	円	AA
他の権利と競合する場合	(U, Zのうちの該当記号) (割合) 円 × (1 - 0.)	円	AB
備考			

(注) 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。

(資4-25-2-A4統一)

(国税庁 HP より引用)

6 土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表

土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表（平成31年1月分以降用）

① 奥行価格補正率表							
地区区分 奥行距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98
16 " 20 "	0.93					0.99	0.99
20 " 24 "	0.94					1.00	1.00
24 " 28 "	0.95				0.97		
28 " 32 "	0.96		0.98		0.95		
32 " 36 "	0.97		0.96	0.97	0.93		
36 " 40 "	0.98		0.94	0.95	0.92		
40 " 44 "	0.99		0.92	0.93	0.91		
44 " 48 "	1.00		0.90	0.91	0.90		
48 " 52 "		0.99	0.88	0.89	0.89		
52 " 56 "		0.98	0.87	0.88	0.88		
56 " 60 "		0.97	0.86	0.87	0.87		
60 " 64 "		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	
64 " 68 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
68 " 72 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
72 " 76 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76 " 80 "		0.92	0.81	0.82			
80 " 84 "		0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84 " 88 "		0.88		0.80			
88 " 92 "		0.86			0.81	0.90	
92 " 96 "	0.99	0.84					
96 " 100 "	0.97	0.82					
100 "	0.95	0.80			0.80		

② 側方路線影響加算率表			
地区区分	加算率		
	角地の場合	準角地の場合	
ビル街	0.07	0.03	
高度商業、繁華街	0.10	0.05	
普通商業・併用住宅	0.08	0.04	
普通住宅、中小工場	0.03	0.02	
大工場	0.02	0.01	

③ 二方路線影響加算率表			
地区区分	加算率		
ビル街	0.03		
高度商業、繁華街	0.07		
普通商業・併用住宅	0.05		
普通住宅、中小工場	0.02		
大工場	0.02		

④ 不整形地補正率を算定する際の地積区分表			
地区区分	A	B	C
高度商業	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

⑤ 不整形地補正率表						
地区区分 地積区分 割合	高度商業、繁華街、 普通商業・併用住宅、中小工場			普通住宅		
	A	B	C	A	B	C
10%以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% "	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% "	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% "	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% "	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% "	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% "	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% "	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% "	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% "	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83
60% "	0.76	0.84	0.86	0.70	0.73	0.78
65% "	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

⑥ 間口狭小補正率表							
地区区分 間口距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	—	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	—	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 " 8 "	—	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 " 10 "	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10 " 16 "	0.97					1.00	0.97
16 " 22 "	0.98						0.98
22 " 28 "	0.99						0.99
28 "	1.00						1.00

⑦ 奥行長大補正率表							
地区区分 奥行距離 間口距離	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
2以上3未満	1.00		1.00		0.98	1.00	1.00
3 " 4 "			0.99		0.96	0.99	
4 " 5 "			0.98		0.94	0.98	
5 " 6 "			0.96		0.92	0.96	
6 " 7 "			0.94		0.90	0.94	
7 " 8 "			0.92			0.92	
8 "			0.90			0.90	

⑧ 規模格差補正率を算定する際の表				
イ 三大都市圏に所在する宅地			ロ 三大都市圏以外の地域に所在する宅地	
地区区分	記号	普通商業・併用住宅	普通住宅	
500以上1,000未満	㊸	0.95	25	
1,000 " 3,000 "	㊹	0.90	75	
3,000 " 5,000 "	㊺	0.85	225	
5,000 "	㊻	0.80	475	

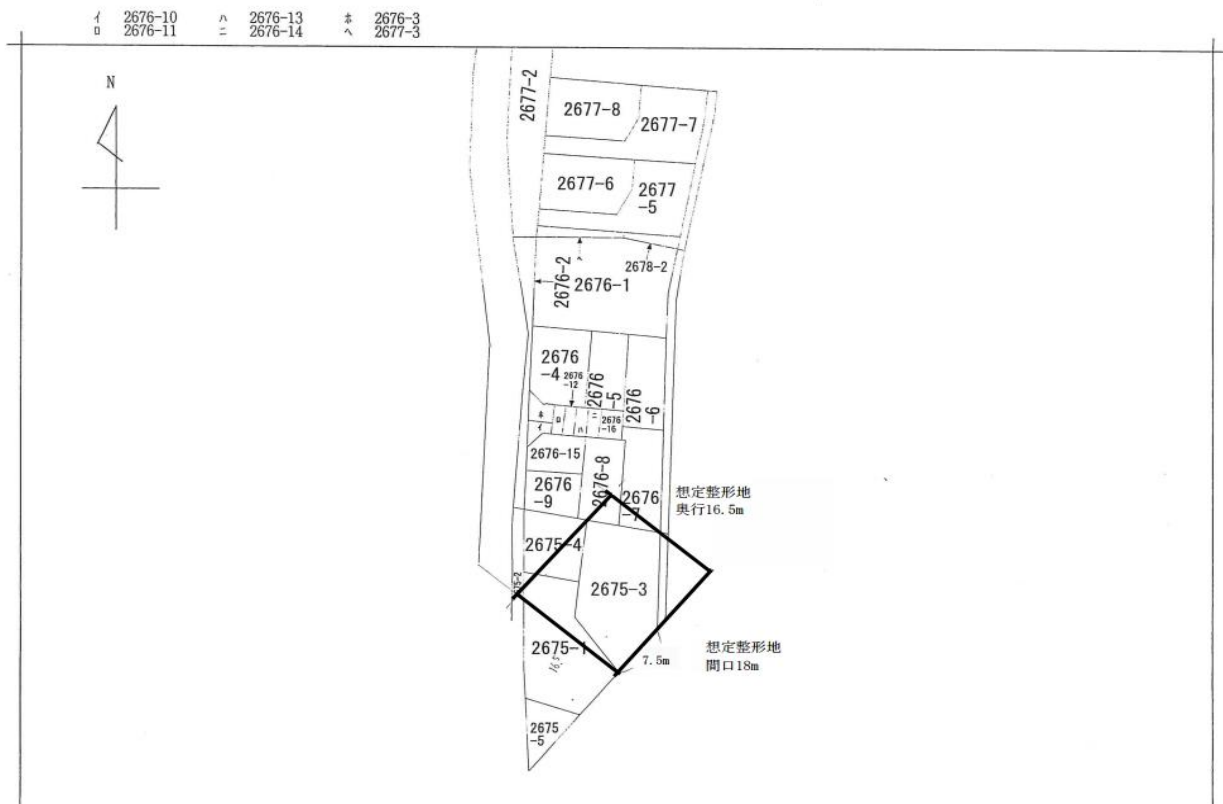
⑨ がけ地補正率表				
がけ地の方位	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 "	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 "	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 "	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 "	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 "	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 "	0.76	0.74	0.70	0.63
0.80 "	0.73	0.70	0.66	0.58
0.90 "	0.70	0.65	0.60	0.53

⑩ 特別警戒区域補正率表		
特別警戒区域の地積 総地積	補正率	
0.10以上	0.90	
0.40 "	0.80	
0.70 "	0.70	

(資4-85-A4統一)

(国税庁HPより引用)

7 想定整形図



8 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（解答）

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）										東京国税局(所)足立税務署		令和 2 年分		50062 ページ			
(住居表示)		所在地番		東京都足立区青井一丁目2675番3		所有者		住所(所在地)		氏名(法人名)		使用者		住所(所在地)		氏名(法人名)	
地目		地積		路		線		価		地形図及び参考事項							
宅地		山林		正		面		側		方		側		方		裏	
田		積		300,000		円		円		円		円		円		円	
間口距離		7.50		利用		自用地私道		貸地貸家建付借地権		地区		ビル街地区		普通住宅地区		高度商業地区	
奥行距離		16.53		分		借地権		転貸借地権		地区		繁華街地区		中小工場地区		大工場地区	
1		一路線に面する宅地		(正面路線価)		(奥行価格補正率)		(1㎡当たりの価額)		円		A					
2		二路線に面する宅地		[側方・裏面路線価]		(奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)		円		B					
3		三路線に面する宅地		[側方・裏面路線価]		(奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)		円		C					
4		四路線に面する宅地		[側方・裏面路線価]		(奥行価格補正率) [側方・二方路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)		円		D					
5-1		間口が狭小な宅地等		(AからDまでのうち該当するもの)		(間口狭小補正率) (奥行長大補正率)		(1㎡当たりの価額)		円		E					
5-2		不整形地		(AからDまでのうち該当するもの)		不整形地補正率※		(1㎡当たりの価額)		円		F					
6		地積規模の大きな宅地		(AからFまでのうち該当するもの)		規模格差補正率※		(1㎡当たりの価額)		円		G					
7		無道路地		(F又はGのうち該当するもの)		(※)		(1㎡当たりの価額)		円		H					
8-1		がけ地等を有する宅地		(AからHまでのうち該当するもの)		[南、東、西、北]		(1㎡当たりの価額)		円		I					
8-2		土砂災害特別警戒区域内にある宅地		(AからHまでのうち該当するもの)		特別警戒区域補正率※		(1㎡当たりの価額)		円		J					
9		容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地		(AからJまでのうち該当するもの)		(控除割合(小数点以下3位未満四捨五入))		(1㎡当たりの価額)		円		K					
10		私道		(AからKまでのうち該当するもの)		0.3		(1㎡当たりの価額)		円		L					
自用地1平方メートル当たりの価額		(AからLまでのうちの該当記号)		地積		総額		(自用地1㎡当たりの価額) × (地積)		円		M					
240,000		円		123.99		㎡		29,757,600		円							

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。
3 「がけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合には、8-1の「がけ地等を有する宅地」欄ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」欄で計算してください。

(資4-25-1-A4統一)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

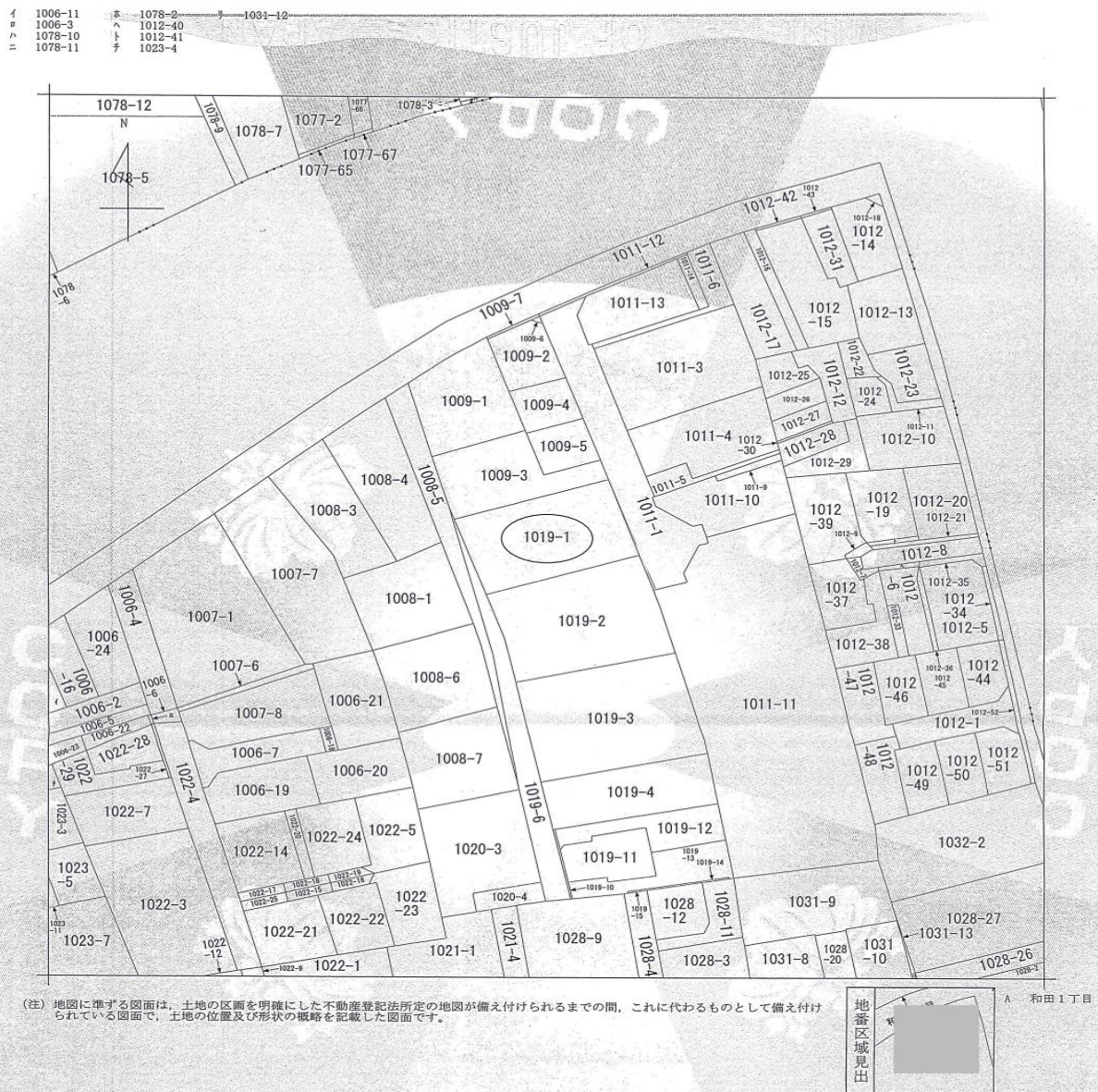
セットバックを 必要とする 宅地の評価額	(自用地の評価額)	(自用地の評価額)	(該当地積)	(自用地の評価額)	円	N
	円 - (円 × $\frac{m^2}{(総地積)} \times 0.7$				
都市計画道路 予定地の区域 内の宅地の 評価額	(自用地の評価額)	(補正率)		(自用地の評価額)	円	O
	円 ×					
大規模工 場用地等 の評価額	○ 大規模工場用地等 (正面路線価)	(地積)	(地積が20万㎡以上の場合は0.95)		円	P
	円 ×	㎡ ×				
	○ ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額)	(地積)	(1㎡当りの 造成費)	(地積)	円	Q
	(円 ×	㎡ × 0.6) - (円 ×	㎡)	
総 額 計 算 に よ る 価 額	利用区分	算 式			総 額	記号
	貸 宅 地	(自用地の評価額)	(借地権割合)		円	R
		円 × (1 -)			
	貸 家 建 付 地	(自用地の評価額又はT)	(借地権割合)(借家権割合)	(賃貸割合)	円	S
		29,757,600円 × (1 - 0.60 × 0.30 × $\frac{m^2}{m^2}$)			24,401,232	
	（ 目的 となる 土地 の 種 の つ き ）	(自用地の評価額)	(割合)		円	T
		円 × (1 -)			
	借 地 権	(自用地の評価額)	(借地権割合)		円	U
		円 ×				
	貸 借 家 建 付 権	(U, ABのうちの該当記号)	(借家権割合)	(賃貸割合)	円	V
備 考		円 × (1 -	× $\frac{m^2}{m^2}$)			
	転 貸 借 地 権	(U, ABのうちの該当記号)	(借地権割合)		円	W
		円 × (1 -)			
	転 借 権	(U, V, ABのうちの該当記号)	(借地権割合)		円	X
		円 ×				
	借 有 する 人 の 権 利	(U, X, ABのうちの該当記号)	(借家権割合)	(賃貸割合)	円	Y
		円 ×	× $\frac{m^2}{m^2}$			
	（ 権 ）	(自用地の評価額)	(割合)		円	Z
		円 ×				
	権 す 土 利 の 地 が 場 競 合 の 合 の 他 競 合 の 合 の 権 利 と 場	(R, Tのうちの該当記号)	(割合)		円	AA
		円 × (1 -)			
		(U, Zのうちの該当記号)	(割合)		円	AB
		円 × (1 -)			

(注) 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。

(資4-25-2-A4統一)

■4 土地評価参考事例（一筆の上に複数の評価単位がある場合）

1 評価対象地の公図



請 部	求 分	所 在				杉並区				地 番		1019番1	
出 縮	力 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

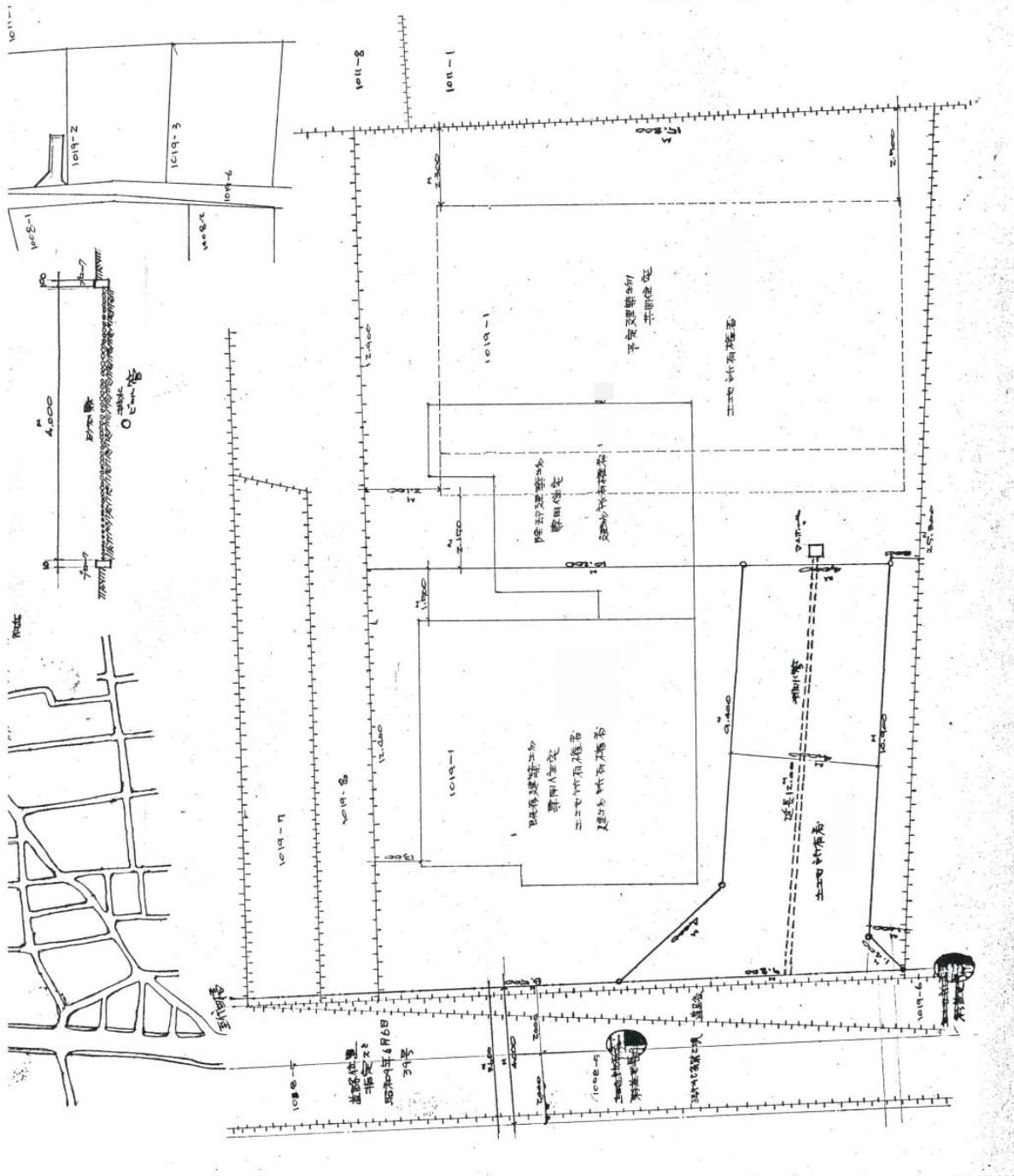
平成28年9月16日
東京法務局杉並出張所
申請番号：5-1
(1/1)

登記官

和久井文夫



2 道路位置指定申請図（1筆に異なる利用区分のある土地→利用区分検討のたたき台）



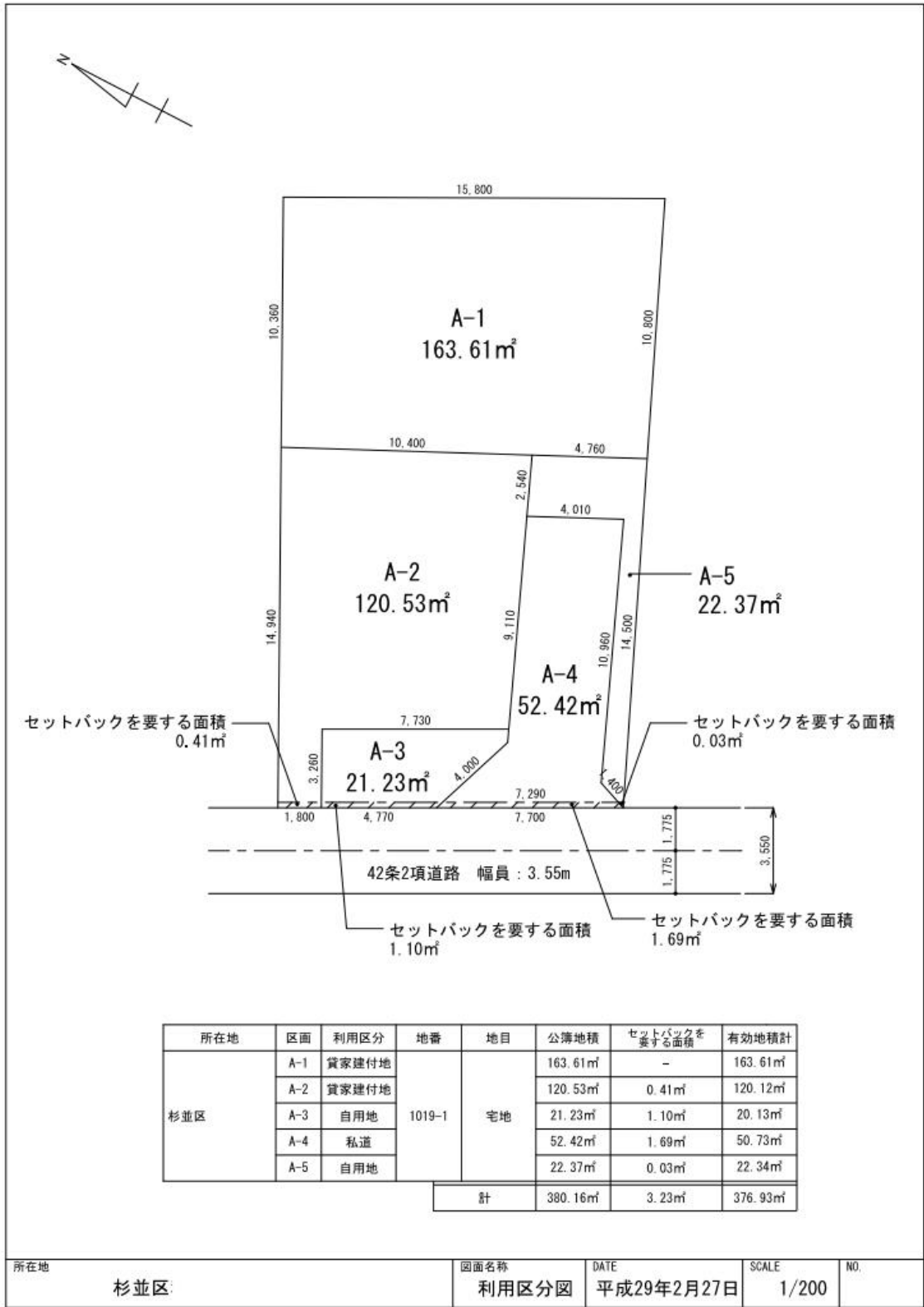
3 正面路線からの物件現況



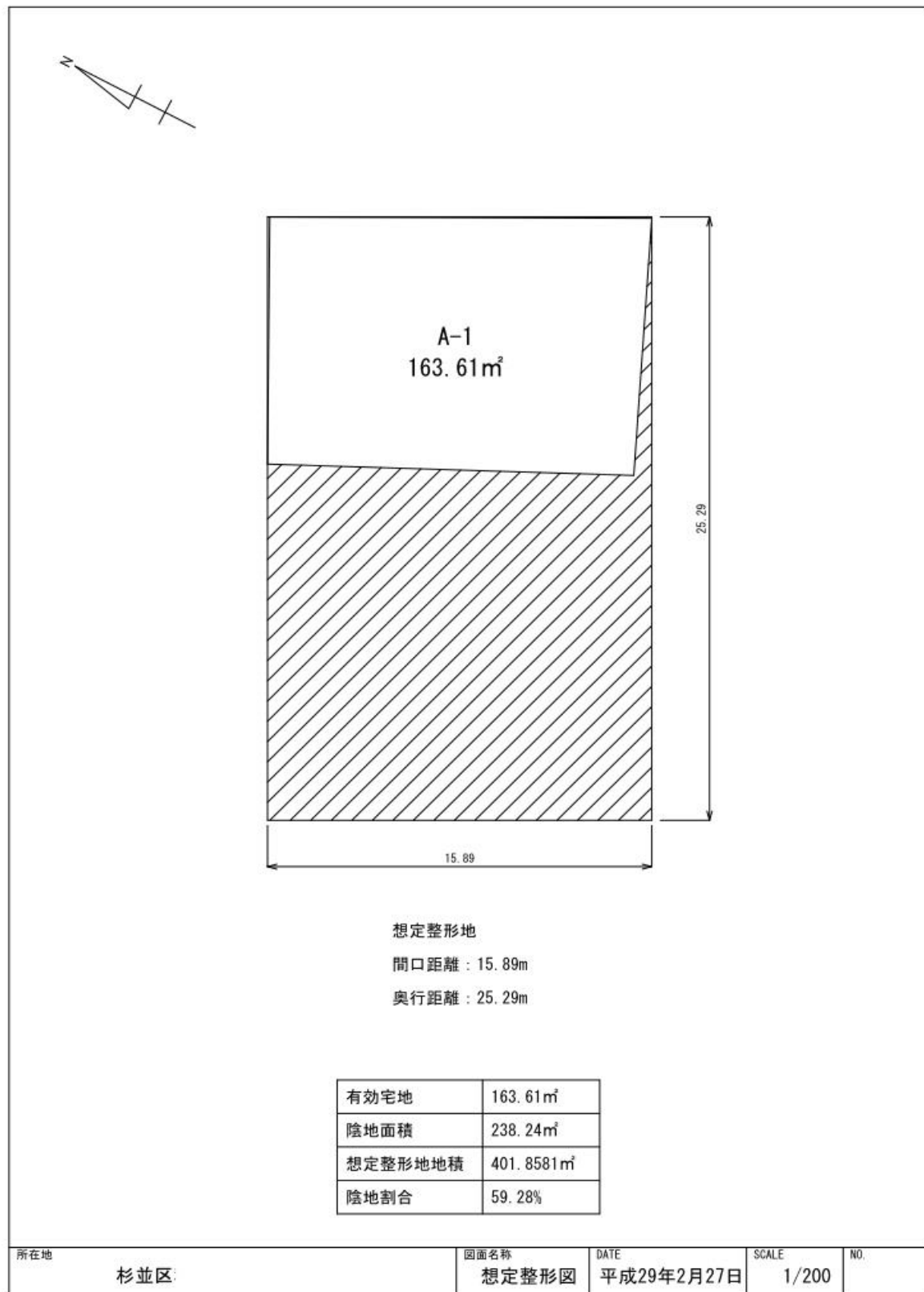


4 相続税申告における利用区分及び想定整形図

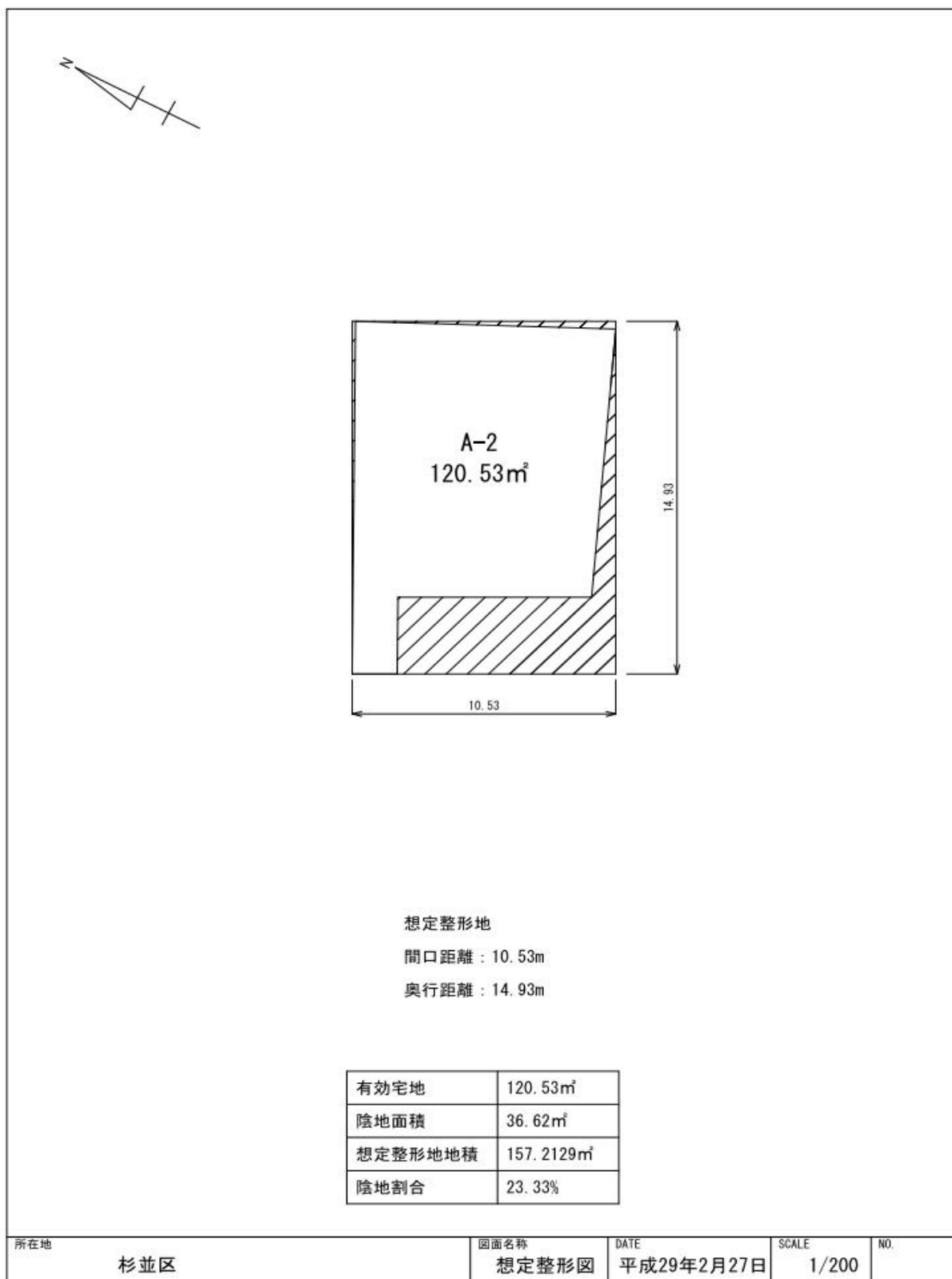
利用区分図



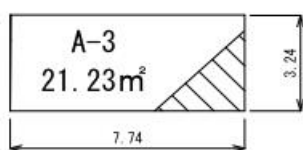
A-1 想定整形図（アパート敷地）



A-2 想定整形図（アパート敷地）



A-3 想定整形図 (駐車場敷地)



想定整形地

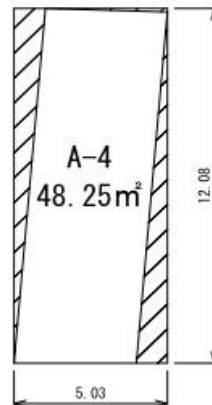
間口距離 : 7.74m

奥行距離 : 3.24m

有効宅地	21.23m ²
陰地面積	3.84m ²
想定整形地地積	25.0776m ²
陰地割合	15.34%

所在地	図面名称	DATE	SCALE	NO.
杉並区	想定整形図	平成29年2月27日	1/200	

A-4 想定整形図（私道）



想定整形地

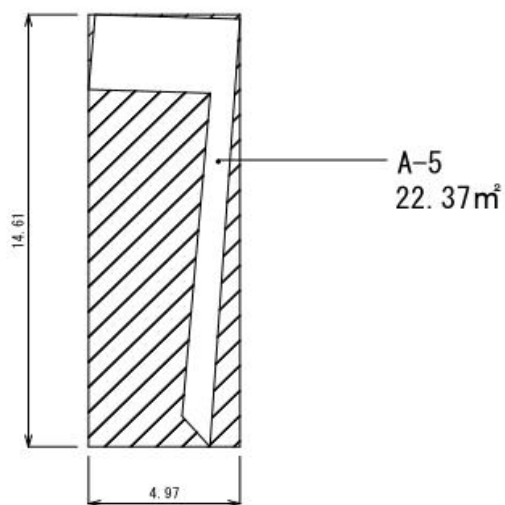
間口距離：5.03m

奥行距離：12.08m

有効宅地	48.25㎡
陰地面積	12.51㎡
想定整形地地積	60.7624㎡
陰地割合	20.59%

所在地	図面名称	DATE	SCALE	NO.
杉並区	想定整形図	平成29年2月27日	1/200	

A-5 想定整形図（自用地）



間口距離：4.97m
奥行距離：14.61m

有効宅地	22.37m ²
陰地面積	50.24m ²
想定整形地地積	72.6117m ²
陰地割合	69.19%

所在地	杉並区	図面名称	想定整形図	DATE	平成29年2月27日	SCALE	1/200	NO.	
-----	-----	------	-------	------	------------	-------	-------	-----	--

■5 地積規模の大きな宅地（適用要件チェックシート）

（平成30年1月1日以降用）「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート（1面）

（はじめにお読みください。）

- このチェックシートは、財産評価基本通達20-2に定める「地積規模の大きな宅地」に該当するかを確認する際にご使用ください（宅地等の評価額を計算するに当たっては、「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」をご使用ください。）。
- 評価の対象となる宅地等が、路線価地域にある場合はA表を、倍率地域にある場合はA表及びB表をご使用ください。
- 「確認結果」欄の全てが「はい」の場合にのみ、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用して評価することになります。
- 「地積規模の大きな宅地の評価」を適用して申告する場合、このチェックシートを「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」に添付してご提出ください。

宅地等の所在地番		地 積	m ²
所 有 者	住 所 (所在地)	評価 方式	路線価 ・ 倍 率 (A表で判定) (A表及びB表 で判定)
	氏 名 (法人名)		
被 相 続 人	氏 名	相続開始日 又は受贈日	

【A表】

項 目	確認内容（適用要件）	確認結果	
面 積	○ 評価の対象となる宅地等（※2）は、次に掲げる面積を有していますか。 ① 三大都市圏（注1）に所在する宅地については、 <u>500m²以上</u> ② 上記以外の地域に所在する宅地については、 <u>1,000m²以上</u>	はい	いいえ
地区区分	○ 評価の対象となる宅地等は、路線価図上、次に掲げる地区のいずれかに所在しますか。 ① 普通住宅地区 ② 普通商業・併用住宅地区 * 評価の対象となる宅地等が倍率地域にある場合、普通住宅地区内に所在するものとしますので、確認結果は「はい」を選択してください。	はい	いいえ
都市計画 (※1)	○ 評価の対象となる宅地等は、市街化調整区域（注2） <u>以外</u> の地域に所在しますか。 * 評価の対象となる宅地等が都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為（注3）ができる区域にある場合、確認結果は「はい」を選択してください。	はい	いいえ
	○ 評価の対象となる宅地等は、都市計画の用途地域（注4）が「工業専用地域」（注5）に指定されている地域 <u>以外</u> の地域に所在しますか。 * 評価の対象となる宅地等が用途地域の定められていない地域にある場合、「工業専用地域」に指定されている地域以外の地域に所在するものとなりますので、確認結果は「はい」を選択してください。	はい	いいえ
容 積 率 (※1)	○ 評価の対象となる宅地等は、次に掲げる容積率（注6）の地域に所在しますか。 ① 東京都の特別区（注7）に所在する宅地については、 <u>300%未満</u> ② 上記以外の地域に所在する宅地については、 <u>400%未満</u>	はい	いいえ

【B表】

項 目	確認内容（適用要件）	確認結果	
大規模工場用地	○ 評価の対象となる宅地等は、「大規模工場用地」（注8）に <u>該当しない土地</u> ですか。 * 該当しない場合は「はい」を、該当する場合は「いいえ」を選択してください。	はい	いいえ

※1 都市計画の用途地域や容積率等については、評価の対象となる宅地等の所在する市（区）町村のホームページ又は窓口でご確認ください。

2 市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野についても、それらが宅地であるとした場合に上記の確認内容（適用要件）を満たせば、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用があります（宅地への転用が見込めないと認められるものを除きます。）。

3 注書については、2面を参照してください。

（国税庁 HP より引用）

（平成30年 1 月 1 日以降用）「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート（2 面）

（注） 1 三大都市圏とは、次に掲げる区域等をいいます（具体的な市町村は下記の（表）をご参照ください。）。

- ① 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ② 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- ③ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
- 2 市街化調整区域とは、都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域をいいます。
- 3 開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいいます。
- 4 用途地域とは、都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいいます。
- 5 工業専用地域とは、都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域をいいます。
- 6 容積率は、建築基準法第52条第1項の規定に基づく容積率（指定容積率）により判断します。
- 7 東京都の特別区とは、地方自治法第281条第1項に規定する特別区をいいます。
- 8 大規模工場用地とは、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものをいいます。

（表） 三大都市圏（平成28年4月1日現在）

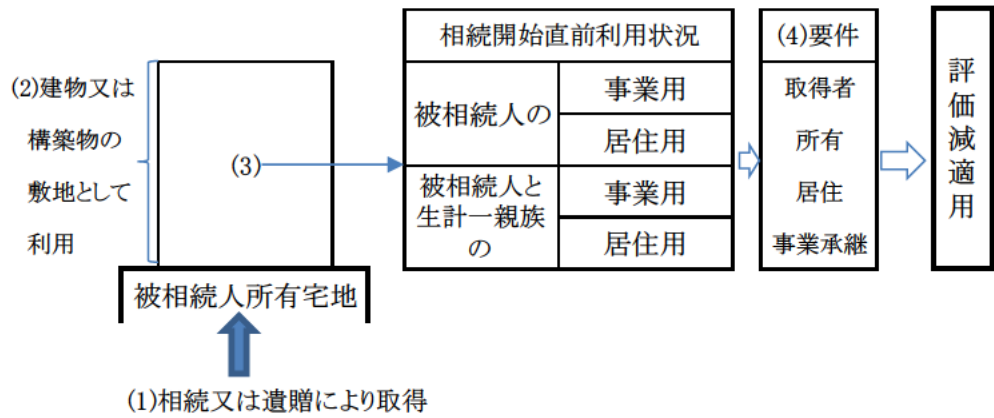
圏名	都府県名	都市名
首都圏	東京都	全域 特別区、武蔵野市、八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町、日の出町
		一部 熊谷市、飯能市
	埼玉県	全域 さいたま市、川越市、川口市、行田市、所沢市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉野町、松伏町
		一部 熊谷市、飯能市
	千葉県	全域 千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
		一部 木更津市、成田市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市
	神奈川県	全域 横浜市、川崎市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、愛川町
		一部 相模原市
	茨城県	全域 龍ヶ崎市の一部、取手市、牛久市、守谷市、坂東市、つくばみらい市、五霞町、境町、利根町
		一部 常総市
近畿圏	京都府	全域 亀岡市、向日市、八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、精華町
		一部 京都市、宇治市、城陽市、長岡京市、南丹市、大山崎町
	大阪府	全域 大阪市、堺市、豊中市、吹田市、泉大津市、守口市、富田林市、寝屋川市、松原市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、大阪狭山市、忠岡町、田尻町
		一部 岸和田市、池田市、高槻市、貝塚市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、河内長野市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、東大阪市、泉南市、四條畷市、交野市、阪南市、島本町、豊能町、能勢町、熊取町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村
	兵庫県	全域 尼崎市、伊丹市
		一部 神戸市、西宮市、芦屋市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
	奈良県	全域 大和高田市、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町、大淀町
		一部 奈良市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、高取町、明日香村、吉野町、下市町
	愛知県	全域 名古屋市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、安城市、西尾市、大山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町、飛島村
		一部 岡崎市、豊田市
中部圏	三重県	全域 四日市市、桑名市、木曽岬町、東員町、朝日町、川越町
		一部 いなべ市

（注） 「一部」の欄に表示されている市町村は、その行政区域の一部が区域指定されているものです。評価対象となる宅地等が指定された区域内に所在するか否かは、当該宅地等の所在する市町村又は府県の窓口でご確認ください。

（国税庁 HP より引用）

第4章 小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例

■1 規定の概略



■2 限度面積

(1)特例対象宅地等の限度面積

適用対象宅地等	減額割合	上限面積
特定居住用宅地等	80%	330㎡
特定事業用宅地等		400㎡
特定同族会社事業用宅地等		
貸付事業用宅地等	50%	200㎡

(2)特例対象宅地等が複数ある場合の調整

①適用対象地が特定居住用宅地等及び特定事業用等宅地等である場合

$$\begin{array}{l} \text{特定事業用等} \\ \text{宅地等の適用面積} \end{array} (400\text{㎡}) + \begin{array}{l} \text{特定居住用} \\ \text{宅地等の適用面積} \end{array} (330\text{㎡}) = 730\text{㎡}$$

貸付事業用宅地等を選択しなかった場合、特定事業用等及び特定居住用の完全併用可

②適用対象地に貸付事業用宅地等がある場合

$$\begin{array}{l} \text{特定居住用} \\ \text{宅地等の適用面積} \end{array} \times \frac{200\text{㎡}}{330\text{㎡}} + \begin{array}{l} \text{特定事業用等} \\ \text{宅地等の適用面積} \end{array} \times \frac{200\text{㎡}}{400\text{㎡}} + \begin{array}{l} \text{貸付事業用} \\ \text{宅地等の適用面積} \end{array} \leq 200\text{㎡}$$

全てが貸付事業用宅地等であるとした場合の 200 ㎡を基礎として、特定事業用等宅地等及び特定居住用について 200 ㎡に換算するために分数式にて調整している。

■3 近年の税制改正による小規模宅地等の特例の厳格化

(1) 特定居住用宅地等（家なき子の特例）

非同居親族は原則適用不可でも次の全てを満たす場合のみ適用可

- ①被相続人に配偶者がいないこと。
- ②相続開始直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた被相続人の法定相続人がいないこと。
- ③相続開始前 3 年以内に日本国内にある取得者、取得者の配偶者、取得者の三親等内の親族又は取得者と特別の関係がある法人が所有する家屋（被相続人の居住用を除く）に居住したことがないこと。
- ④相続開始時に、取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても 所有したことがないこと。
- ⑤その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること。
- ⑥居住制限納税義務者又は非居住制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者ではないこと。

(2) 貸付事業用宅地等

相続開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等の適用除外
次の場合を除く

- ①平成 30 年 3 月 31 日以前にすでに貸付事業を開始している場合（税制改正による経過措置）
平成 30 年 3 月 31 日以前にすでに貸付事業を開始していれば平成 30 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間に相続又は遺贈により取得した宅地等は対象
- ②相続開始の日まで 3 年を超えて引き続き特定貸付事業を行っていた場合
特定貸付事業…貸付事業のうち準事業以外のもの
不動産所得を事業的規模※で営んでいる場合→特定貸付事業→対象
事業的規模以外→準事業→適用除外
※5 棟 10 室基準などを目安

(3) 特定事業用宅地等

相続開始前 3 年以内に新たに開始した事業の用に供された宅地等の適用除外
次の場合を除く

- ①平成 31 年 3 月 31 日以前にすでに事業を開始している場合（税制改正による経過措置）
平成 31 年 3 月 31 日以前にすでに事業を開始していれば平成 31 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に相続又は遺贈により取得した宅地等は対象
- ②一定の規模以上の事業を行っていた場合
その宅地等の上で業務の用に供される建物、附属設備、構築物その他減価償却資産の価額がその宅地等の相続開始時の価額の 15%以上→対象