

相続・事業承継設計

# 8. 財産の評価

新FP講座

TFICS

Copyright © 2014 tfics All rights reserved.

1

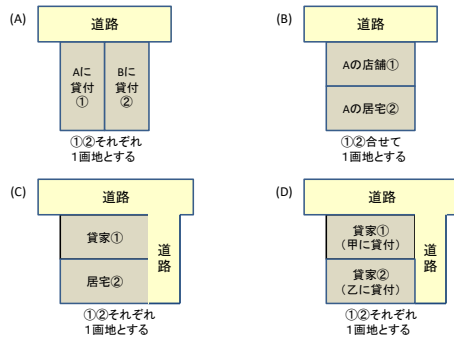
## 1. 財産評価の方法

財産の種類	相続税評価額
土地	市街地→路線価方式、郊外地→倍率方式
貸家建付地	自用地平価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)
貸宅地	自用地平価額×(1-借地権割合)
借地権	自用地平価額×借地権割合
家屋	固定資産税評価額×一定倍率(1.0倍) 建築中の家屋(固定資産税評価額×70%)
貸家	自用家屋評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)
生命保険契約に関する権利	解約返戻金
ゴルフ会員権	【取引価格の70%】+返還金額など
預貯金	預入残高。定期性預金は既経過利息を計上
上場株式	取引相場。過去3か月の取引相場を考慮
非上場株式	類似業種比準価額、純資産価額、併用価額、配当還元価額
公社債	一定の既経過利息分を加えた合計額等
投資信託	相続開始日の基準価額
借入金	時価

Copyright © 2014 tfics All rights reserved.

2

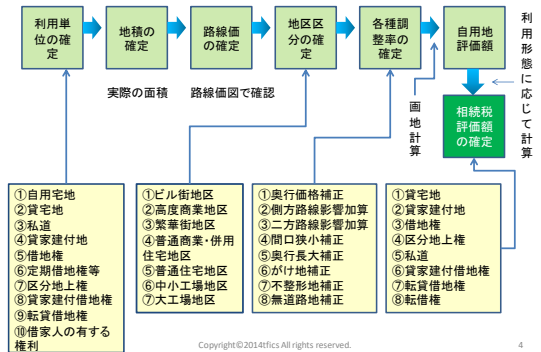
## 2. 宅地の評価単位



Copyright © 2014 tfics All rights reserved.

3

## 3. 路線価方式の評価手順



Copyright © 2014 tfics All rights reserved.

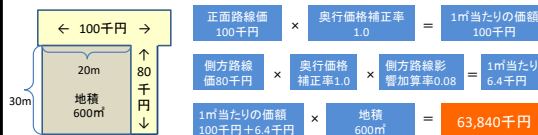
4

## 4. 路線価方式評価の具体例①

(A) 一方が道路に面する宅地(普通商業・併用住宅地区)の評価額



(B) 正面と側面が道路に面する宅地(普通商業・併用住宅地区)の評価額



Copyright © 2014 tfics All rights reserved.

5

## 5. 路線価方式評価の具体例②

(C) 正面と表面が道路に面する宅地(普通商業・併用住宅地区)の評価額

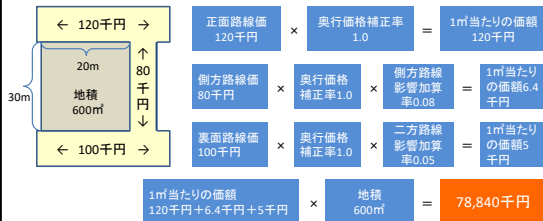


Copyright © 2014 tfics All rights reserved.

6

6. 路線価方式評価の具体例 ③

(D) 三方が道路に面する宅地(普通商業・併用住宅地区)の評価額

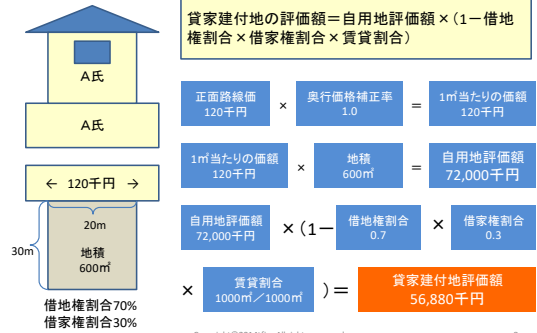


Copyright©2014tfcfs All rights reserved.

7

7. 貸家建付地の評価

● アパート・テナントビル(普通商業・併用住宅地区)  
独立部分の床面積合計1000㎡(全室賃貸の用)



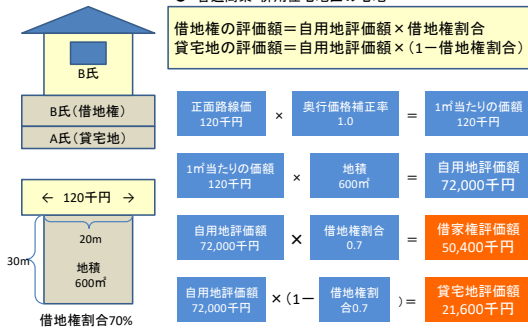
Copyright©2014tfcfs All rights reserved.

8

8. 借地権及び貸家地の評価

● 普通商業・併用住宅地区の宅地

借地権の評価額 = 自用地評価額 × 借地権割合  
貸家地の評価額 = 自用地評価額 × (1 - 借地権割合)



Copyright©2014tfcfs All rights reserved.

9