

# 非上場株式の評価：相談実事例

令和6年9月2日開催

(株) KACHIEL主宰

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所

税理士・不動産鑑定士 井上幹康

# 講師プロフィール

井上 幹康 (いのうえ みきやす)

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所  
事務所HP : <http://mikiyasuzeirishi.com/>  
Chatwork ID : [mikiyasu\\_zeimu\\_kantei](#)



## 《略歴》

- 1985年(昭和60年)生まれ、群馬県沼田市出身
- 早稲田大学理工学部応用化学科・同大学院卒
- 平成22年 IT系上場企業入社、経理実務全般を経験
- 平成24年 税理士法人トーマツ(現デロイトトーマツ税理士法人)高崎事務所に入社、東証1部上場企業含む法人税務顧問、税務調査対応、組織再編、IPO支援、税務DD業務、セミナー講師、資産税実務を経験。
- 平成30年7月 税理士として独立開業(浦和支部所属)
- 令和3年4月 不動産鑑定士としても開業(埼玉県知事登録)
- 現在 不動産・非上場株式の評価実務を中心に全国の税理士からの依頼に対応する傍ら、全国の税理士会支部研修講師、書籍執筆を行っている。

## 《著書》

- 「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」(2021/11, 中央経済社) (単著)
- 「頻出事例・スキームにみる 非上場株式の評価Q&A60」(2023/12, 中央経済社) (単著)
- 「不動産オーナー・管理会社のための 事故物件対応ハンドブック」(2024/2, 日本法令) (共著)
- 「税務申告に欠かせない! ビジュアル 不動産鑑定評価」(2024/8, ぎょうせい) (共著)

# 目次

1. 「非経常的な利益」の判断基準
2. 発行法人の自己株式の取得によりみなし配当を受けた場合
3. 被相続人の死亡退職金等がある場合
4. 無償返還届出方式と借地権20%資産計上の取扱い
5. 自社ビルの最上階を代表に賃貸している場合
6. 建設仮勘定の取扱い
7. 課税時期前3年以内を取得したタワマンがある場合
8. 子会社株式がある場合の留意点
9. 売買契約に基づく買主の非上場株式引渡請求権の評価

# 1. 「非経常的な利益」の判断基準

## 質問

類似業種比準価額の1株当たりの利益金額の計算上控除項目とされている「非経常的な利益金額」の例として固定資産売却益が挙げられていますが（評価通達183（2））、評価会社の決算書上、ほぼ每期固定資産売却益が計上されているような場合、「非経常的な利益金額」に該当するとして控除してよいのかどうか判断に悩みます。「非経常的な利益金額」の判断基準について教えてください。

## 評価通達183（2）

「1株当たりの利益金額」は、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。





## 2. 発行法人の自己株式の取得によりみなし配当を受けた場合

### 質問

A社は直前期中にB社株式（関連法人株式等）をB社に全株譲渡したことにより、みなし配当を受けました。A社株式の類似業種比準価額の計算上、1株当たりの利益金額の計算で注意すべき点を教えてください。

### A社の損益計算書抜粋

特別利益の部 関係会社株式売却益：60,000,000円

うち B社みなし配当：40,000,000円

B社株式売却益：20,000,000円

### A社の法人税別表4抜粋

減算欄 受取配当金の益金不算入額：38,600,000円

うち B社みなし配当に係る益金不算入額：38,400,000円

その他の配当に係る益金不算入額：200,000円

## 2. 発行法人の自己株式の取得によりみなし配当を受けた場合

### 回答

発行法人の自己株式の取得によりみなし配当を受けた場合、

発行法人		発行法人の自己株式		発行法人の自己株式		発行法人の自己株式	
取得日	取得価額	取得価額	取得価額	取得日	取得価額	取得日	取得価額
2019年1月1日	1000	21,000	200	2019年1月1日	1000	2019年1月1日	1000
2019年1月1日	1000	1000	1000	2019年1月1日	1000	2019年1月1日	1000
2019年1月1日	1000	1000	1000	2019年1月1日	1000	2019年1月1日	1000

2019年1月1日取得の発行法人の自己株式の取得価額は1000円です。
2019年1月1日取得の発行法人の自己株式の取得価額は1000円です。

発行法人の自己株式の取得価額：21,000,000円（1000株、取得価額1000円/株）  
 発行法人の自己株式の取得価額：200,000円（1000株、取得価額200円/株）  
 発行法人の自己株式の取得価額：1000,000円（1000株、取得価額1000円/株）

発行法人の自己株式の取得価額：200,000円（1000株、取得価額200円/株）



### 3. 被相続人の死亡退職金等がある場合

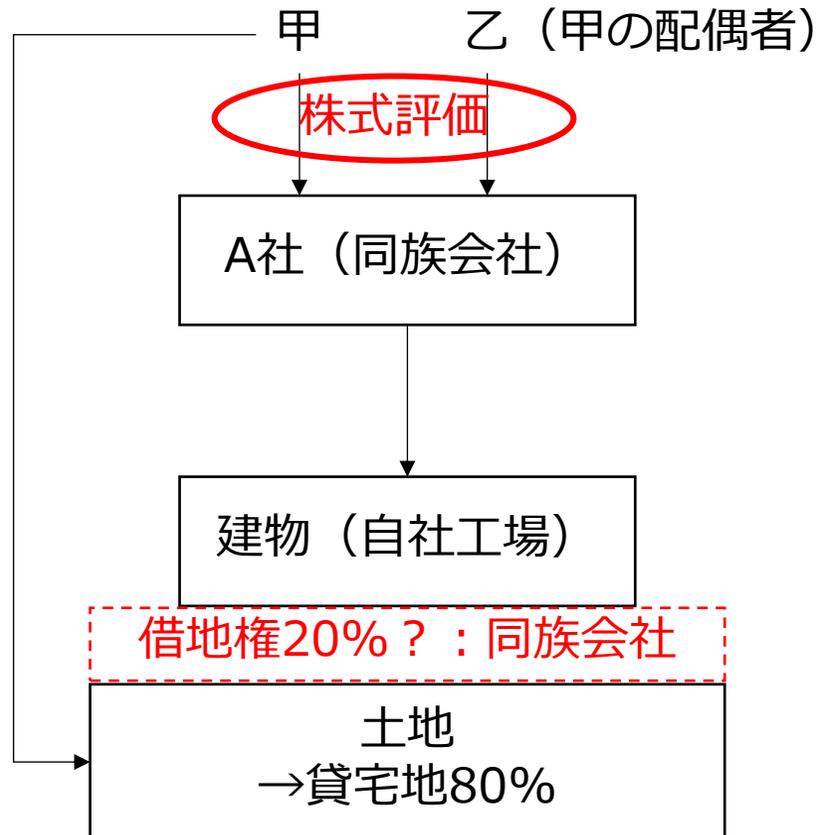
#### 質問

純資産価額の計算上、課税時期においてまだ負債として計上されていないもののうち、被相続人の死亡により相続人その他の者に支給することが確定した退職手当金、功労金その他これらに準ずる給与の金額（以下「死亡退職金等」という。）を負債に含めることとされています（評価通達186（3））。

類似業種比準価額の計算でも、同様に被相続人の死亡退職金等を直前期の1株当たりの利益金額及び純資産価額の計算上、控除してもよいでしょうか。



## 4. 無償返還届出方式と借地権20%資産計上の取扱い



### 前提

地主甲と借地人A社間で、無償返還届出書を提出し、土地公租公課の3倍程度の地代を授受しています。

### 質問1

甲が死亡した場合、A社株式の純資産価額の計算上、借地権20%相当を資産計上する必要がありますでしょうか。

### 質問2

乙が死亡した場合、A社株式の純資産価額の計算上、借地権20%相当を資産計上する必要がありますでしょうか。

## 4. 無償返還届出方式と借地権20%資産計上の取扱い

### 相当の地代通達8「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貸宅地の評価

借地権が設定されている土地について、無償返還届出書が提出されている場合の当該土地に係る貸宅地の価額は、当該土地の自用地としての価額の100分の80に相当する金額によって評価する。

なお、被相続人が同族関係者となっている同族会社に対し土地を貸し付けている場合には、43年直資3-22通達の適用があることに留意する。この場合において、同通達中「相当の地代を収受している」とあるのは「土地の無償返還に関する届出書」の提出されている」と読み替えるものとする。

(注) 使用貸借に係る土地について無償返還届出書が提出されている場合の当該土地に係る貸宅地の価額は、当該土地の自用地としての価額によって評価するのであるから留意する。

### 43年直資3-22通達 相当の地代を収受している貸宅地の評価について

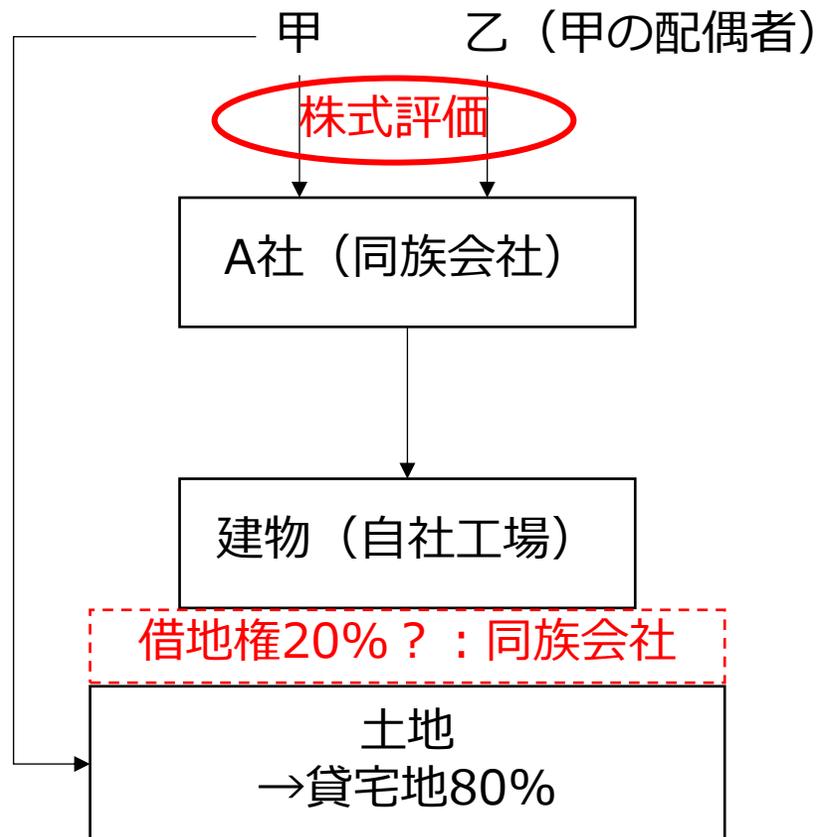
標題のことについて、課税時期における被相続人所有の貸宅地は、自用地としての価額から、その価額の20%に相当する金額（借地権の価額）を控除した金額により、評価することとされたい。

なお、上記の借地権の価額は、昭和39年4月25日付直資56相続税財産評価に関する基本通達32の（1）の定めにかかわらず、被相続人所有のI株式会社の株式評価上、同社の純資産価額に算入することとされたい。

### 43年個別通達から読み取れる借地人法人における借地権20%相当の資産計上要件

→被相続人が同族株主、かつ、土地所有者であること

## 4. 無償返還届出方式と借地権20%資産計上の取扱い



### 借地権20%

借地権20%の取扱い

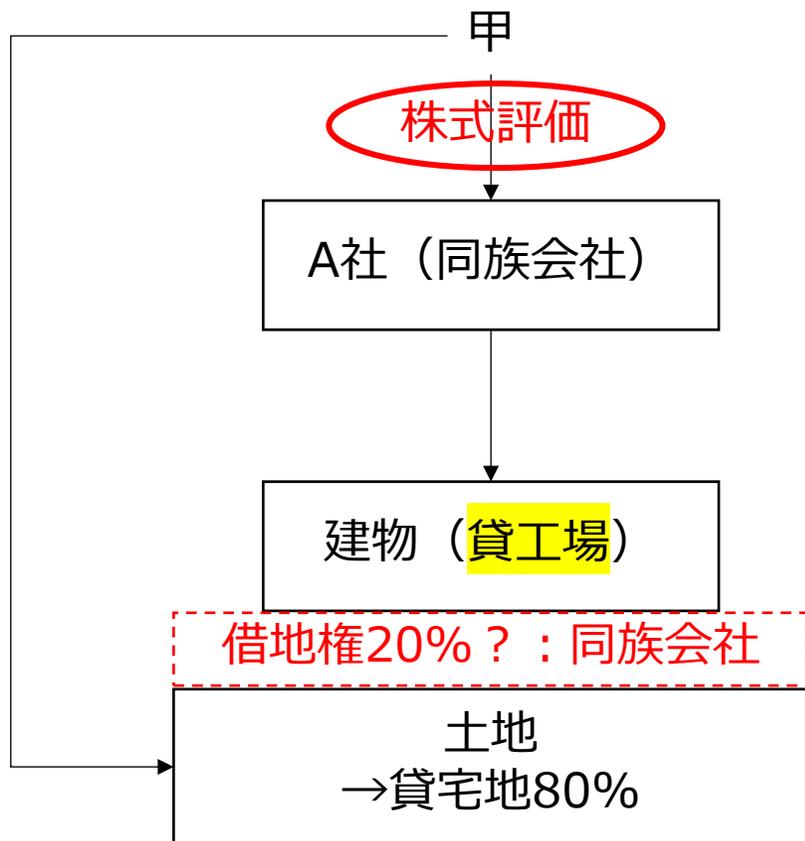
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い

### 借地権20%

借地権20%の取扱い

借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い  
借地権20%の取扱い

## 4. 無償返還届出方式と借地権20%資産計上の取扱い



### 前提変更

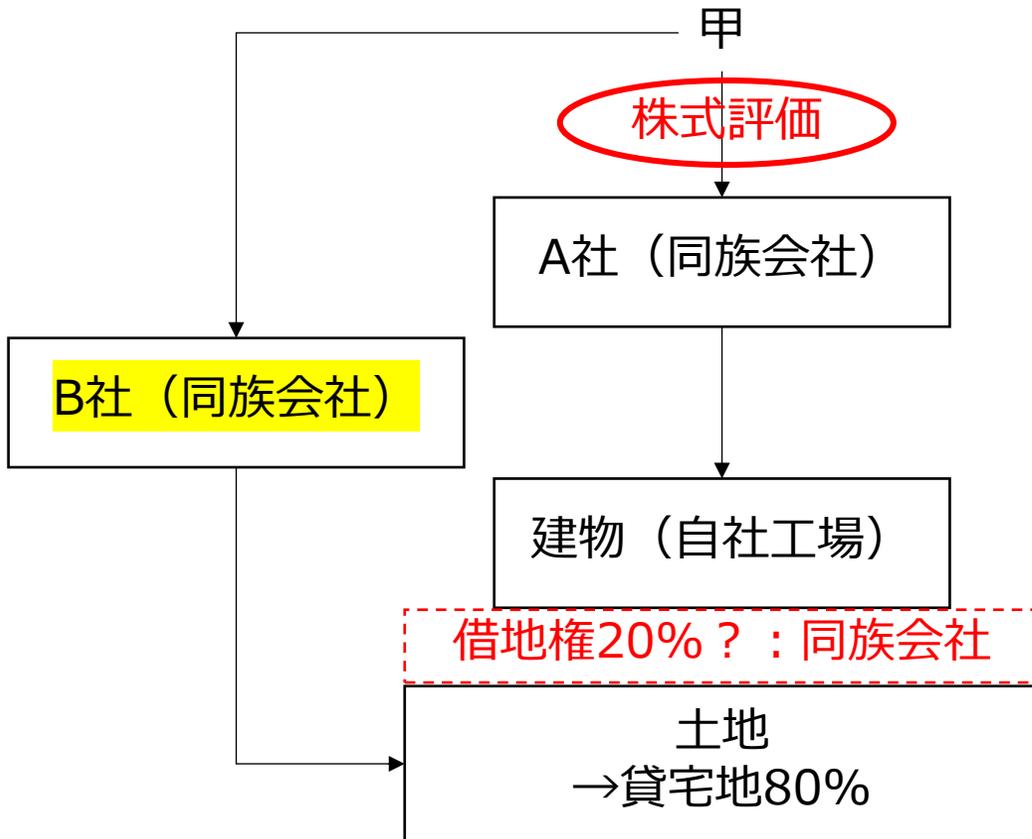
地主甲と借地人A社間で、無償返還届出書を提出し、土地公租公課の3倍程度の地代を授受しています。A社は建物を第三者に貸工場として賃貸しています。

### 質問3

甲が死亡した場合、A社株式の純資産価額の計算上、借地権20%相当を資産計上するので問題ないでしょうか。



## 4. 無償返還届出方式と借地権20%資産計上の取扱い



### 前提変更

甲は、A社とB社の同族株主です。  
地主B社と借地人A社間で、無償返還届出書を提出し、土地公租公課の3倍程度の地代を授受しています。

### 質問4

甲が死亡した場合、A社株式の純資産価額の計算上、借地権20%相当を資産計上する必要がありますでしょうか。





## 5. 自社ビルの最上階を代表に賃貸している場合

### 質問

相続税申告に当たりA社（非上場）の株式評価を行う必要があります。  
A社の直前期末の貸借対照表上、自社ビル（土地建物）が計上されています。  
純資産価額の計算上、8階の長男居住部分も家賃を回収していることから貸家及び貸家建付地の評価減を行ってよいでしょうか。

### 自社ビルの概要

所在地：神奈川県横浜市

建物：SRC造地上8階建・平成元年8月新築

課税時期の利用状況：1階から7階までは貸事務所として第三者のテナントに賃貸中です。  
8階は被相続人の長男（A社取締役）が居住しており、家賃を給与天引きで回収しています。  
長男と会社間で建物賃貸借契約書（書面）は作成されてません。



## 6. 建設仮勘定の取扱い

### 質問

相続税申告に当たりA社（非上場）の株式評価を行う必要があります。  
A社の直前期末の貸借対照表上、建設仮勘定が計上されています（以下内訳）。

### 建設仮勘定の内訳

請負工事代金の着手金・中間金：440,000,000円（10%税込）

設計料：33,000,000円（10%税込）

評価通達91（建築中の家屋の評価）における費用現価の算出に当たり請負業者に工事進捗率を問い合わせたところ回答いただけませんでした。  
どのように評価したらよいでしょうか。

### 評価通達91 建築中の家屋の評価

課税時期において現に建築中の家屋の価額は、その家屋の費用現価の100分の70に相当する金額によって評価する。





## 7. 課税時期前3年以内に取得したタワマンがある場合

### 質問

令和6年8月末にA社（非上場）の株式を生前贈与するにあたり、株式評価を行う必要があります。純資産価額の計算上、課税時期前3年以内に取得した土地建物は時価評価する必要がありますが、以下タワマンの時価評価はどうしたらよいでしょうか。

### A社の取得したタワマン（区部所有）の概要

所在地：東京都23区内

建物：RC造・地上33階・平成●●年●月新築

専有部分：地上13階・居宅・70.66㎡

取得時期：令和4年6月

取得時から課税時期までの利用状況：月27万円で賃貸中

直前期末の簿価：建物 31,300,000円

土地 47,400,000円

合計 78,700,000円

## 7. 課税時期前3年以内に取得したタワマンがある場合

### 評価通達185（純資産価額）かつこ書部分抜粋

評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地及び土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）並びに家屋及びその附属設備又は構築物（以下「家屋等」という。）の価額は、課税時期における通常取引価額に相当する金額によって評価するものとし、当該土地等又は当該家屋等に係る帳簿価額が課税時期における通常取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができるものとする。

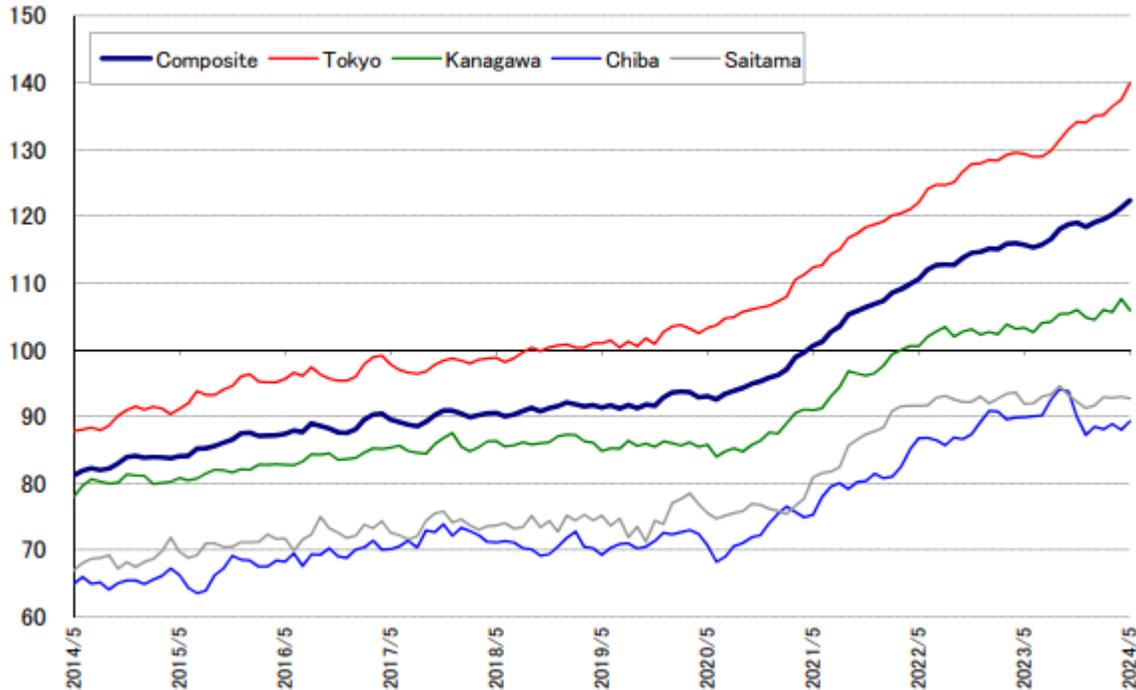
### 回答

以下のような時価評価方法が考えられます。

1. 時価評価の方法として、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地及び土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）並びに家屋及びその附属設備又は構築物（以下「家屋等」という。）の価額は、課税時期における通常取引価額に相当する金額によって評価するものとし、当該土地等又は当該家屋等に係る帳簿価額が課税時期における通常取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができるものとする。

## 7. 課税時期前3年以内に取得したタワマンがある場合

(参考3) 不動産住宅価格指数の推移【直近10年間】 (2000年1月=100)



出典: (一財) 日本不動産研究所「不動産住宅価格指数 (2024年5月現在)」

不動産住宅価格指数とは、公益財団法人東日本不動産流通機構より提供された首都圏既存マンション (中古マンション) の成約価格情報を基に、同質性を有する物件が2度売買された時のデータペアにより既存マンションの価格変化を指数化したものである。

# 7. 課税時期前3年以内に取得したタワマンがある場合

## タワマンの取得から3年以内の取得したタワマンがある場合

タワマンの取得から3年以内の取得したタワマンがある場合  
例として、2017年～2019年～2020年  
取得価格：80,000,000円  
売却価格：1,200,000,000円 (200,000,000円)  
売却益：1,120,000,000円

タワマンの取得から3年以内の取得したタワマンがある場合  
例として、2017年～2019年～2020年  
取得価格：87,000,000円  
売却価格：1,200,000,000円 (270,000,000円)  
売却益：1,113,000,000円

タワマンの取得から3年以内の取得したタワマンがある場合  
例として、2017年～2019年～2020年  
取得価格：70,000,000円  
売却価格：1,200,000,000円 (200,000,000円)  
売却益：1,130,000,000円

タワマンの取得から3年以内の取得したタワマンがある場合  
売却益：1,120,000,000円  
売却益：1,113,000,000円  
売却益：1,130,000,000円



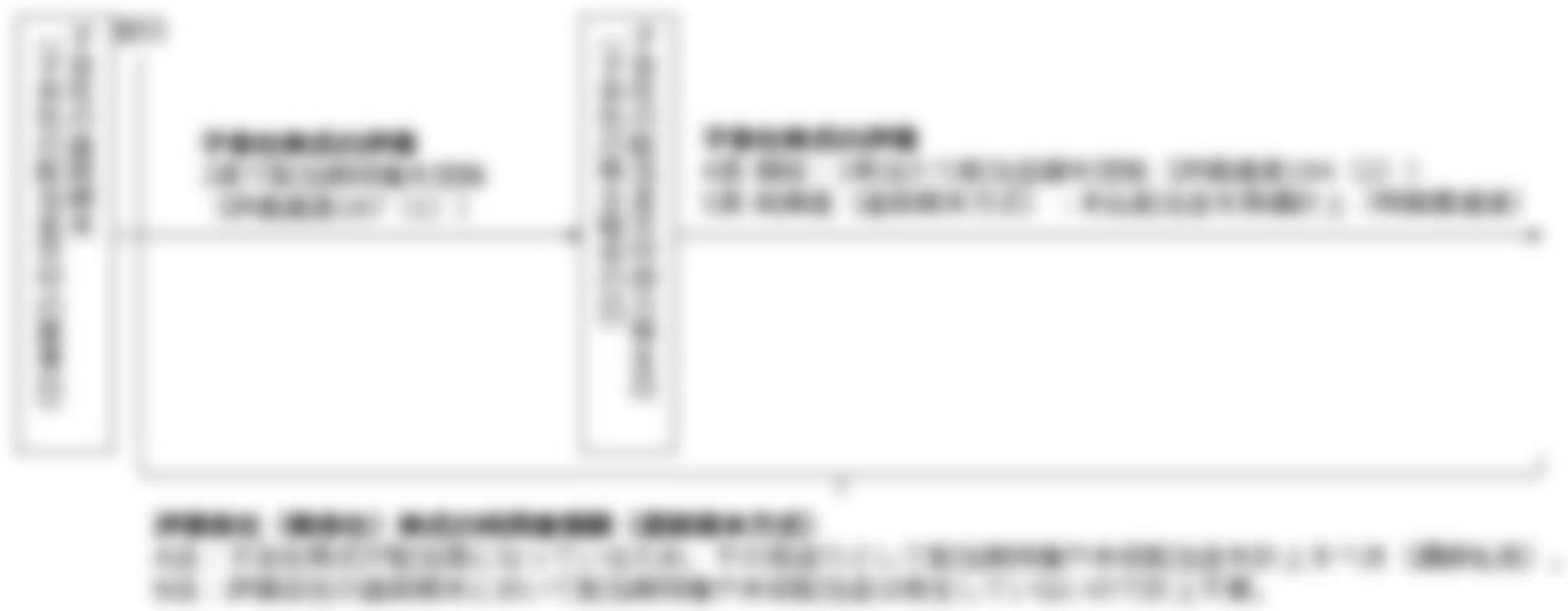
## 8. 子会社株式がある場合の留意点

### 子会社株式がある場合の留意点3選

- ① 子会社の純資産額を計算上、評価差額に対する法人税等相当額の控除なし（評価差額100-3（注））
- ② 子会社からの配当金がある場合、評価会社（親会社）の純資産額（連結期末方式）計算上、配当金控除や未収配当金を資産計上するのが原則（私見）
- ③ 株式会社から株式の過半数を譲り受け又は過半数を譲り受け子会社化した場合、評価会社（親会社）の純資産額を計算上、譲り受け金等受入差額の控除あり（評価差額100-2（注））

## 8. 子会社株式がある場合の留意点

この資料は、子会社株式がある場合の留意点を示しています。この資料は、子会社株式がある場合の留意点を示しています。この資料は、子会社株式がある場合の留意点を示しています。



## 8. 子会社株式がある場合の留意点

当子会社株式の取得は、原則として、取得目的（譲渡目的）の有無を問わず（譲渡目的方式）に拘らず、取得目的の有無を問わずに取得目的とする旨の記載（記載）

### 取得目的記載

- 子会社株式の取得は、原則として、取得目的（譲渡目的）の有無を問わず（譲渡目的方式）に拘らず、取得目的の有無を問わずに取得目的とする旨の記載（記載）
- 取得目的方式による取得目的記載は、譲渡目的
- 子会社株式の取得は、原則として、取得目的（譲渡目的）の有無を問わず（譲渡目的方式）に拘らず、取得目的の有無を問わずに取得目的とする旨の記載（記載）
- 子会社株式の取得は、原則として、取得目的（譲渡目的）の有無を問わず（譲渡目的方式）に拘らず、取得目的の有無を問わずに取得目的とする旨の記載（記載）

### 留意点

取得目的方式による取得目的記載は、原則として、取得目的（譲渡目的）の有無を問わず（譲渡目的方式）に拘らず、取得目的の有無を問わずに取得目的とする旨の記載（記載）

取得目的方式による取得目的記載は、原則として、取得目的（譲渡目的）の有無を問わず（譲渡目的方式）に拘らず、取得目的の有無を問わずに取得目的とする旨の記載（記載）

## 8. 子会社株式がある場合の留意点

② 株式会社Aが子会社Bの株式を譲渡して株式会社Cが取得する場合には、譲渡価格（譲渡対価）の税額控除額が課税し、取得した株式会社Cが取得した株式（譲渡取得株式）については、譲渡取得株式の取得価格（譲渡取得価格）に課税される（20）。

### ● 譲渡（譲渡取得株式）

株式会社Aが子会社Bの株式を譲渡して株式会社Cが取得する場合には、譲渡価格（譲渡対価）に課税される（20）。

- ① 譲渡価格（譲渡対価）に課税される（譲渡取得株式）
- ② 譲渡価格（譲渡対価）に課税される（譲渡取得株式）
- ③ 譲渡価格（譲渡対価）に課税される（譲渡取得株式）
- ④ 譲渡価格（譲渡対価）に課税される（譲渡取得株式）
- ⑤ 譲渡価格（譲渡対価）に課税される（譲渡取得株式）
- ⑥ 譲渡価格（譲渡対価）に課税される（譲渡取得株式）

### ● 譲渡

株式会社Aが子会社Bの株式を譲渡して株式会社Cが取得する場合には、譲渡価格（譲渡対価）に課税される（20）。

### ● 譲渡

株式会社Aが子会社Bの株式を譲渡して株式会社Cが取得する場合には、譲渡価格（譲渡対価）に課税される（20）。

### ● 譲渡（譲渡取得株式）





## 8. 子会社株式がある場合の留意点

### 株式移転完全親法人の5表抜粋

単位：千円

	相続税評価額	帳簿価額	
子会社株式	600,000※	10,000	
合 計	① 600,000	② 10,000	
株式等の価額の合計額	①	②	
土地等の価額の合計額	③		
現物出資等受入れ資産の価額の合計額	④ 500,000	⑤ 10,000	
2. 評価差額に対する法人税額等相当額の計算			
相続税評価額による純資産価額 (①-③)	⑤ 600,000 千円	課税時期現在の純資産価額 (相続税評価額) (⑤-⑧)	⑨ 563,000 千円
帳簿価額による純資産価額 (②+④-⑤-⑥)、マイナスの場合は0	⑥ 500,000 千円	課税時期現在の発行済株式数 (第1表の1の①)-自己株式数	⑩ 株
評価差額に相当する金額 (⑤-⑥、マイナスの場合は0)	⑦ 100,000 千円	課税時期現在の1株当たりの純資産価額 (相続税評価額) (⑨÷⑩)	⑪ 円
評価差額に対する法人税額等相当額 (⑦×37%)	⑧ 37,000 千円	同族株主等の議決権割合(第1表の1の⑤の割合)が50%以下の場合 (⑪×80%)	⑫ 円

※課税時期の原則的評価額

無断転載・複写禁止

## 9. 売買契約に基づく買主の非上場株式引渡請求権の評価

### 質問

被相続人甲（A社代表取締役）は、元取締役乙の退職に際し、乙が所有するA社株式を買い取るべく、売買契約締結後、代金支払前に急死してしまいました。被相続人甲の相続財産である株式引渡請求権はどう評価すればよいのでしょうか。

### 時系列

X年12月13日：A社株式売買契約の締結

X年12月31日：被相続人甲の相続開始

X+1年1月20日：相続人が売買代金を支払い、株券及び名義書換書類を売主乙から受領

### A社株式売買契約の要旨

売主：乙

買主：被相続人甲

売買価額：77,000,000円（7,000株×11,000円/株）

代金支払時期：X+1年1月20日（同日に売主から株券、名義書換書類の交付）

### A社株式の通達評価額

大会社のため21,000,000円（7,000株×類似業種比準価額3,000円/株）



# ご清聴ありがとうございました。

## 免責事項

- 本レジюмеに記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。
- 法令等について異なった解釈が可能な場合もあり、また、現時点の法令等が将来変更される可能性があります。
- 本レジюмеに記載された法務に関する領域については、一般的な内容を記載していますが、取引実行に当たっては、租税法以外の法律の観点から問題がないかどうか、法務専門家に確認くださいますようお願いいたします。