

— 税務調査で指摘されないために —
適正な税務判断と申告をサポートする一冊

6年ぶりの
改訂版

改訂版

税務調査官の
視点からつかむ

相続税の

実務と対策

誤りを未然に防ぐ
税務判断と申告のポイント

渡邊定義 編著
黒坂昭一・村上晴彦・平岡良 著

【体裁】A5判/408頁

【定価】4,400円(本体:4,000円+税10%)

税務調査官の視点からつかむ

相続税 の実務と対策

改訂版

誤りを未然に防ぐ
税務判断と申告のポイント

渡邊定義 編著

黒坂昭一 村上晴彦 平岡良 著

税務調査で
あわてないために
税理士が押さえる
相続税の申告の
留意点とは？

勘違いや思い込みを
予防して、税務調査で
指摘されない申告を！

国税当局での実務経験豊かな著者が、
“実際に税務調査で指摘された実務上誤りやすい取扱い”
をわかりやすく解説

第一法規

本書の特長

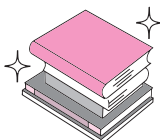
税務調査官の意図を読み解き、
税務調査で指摘されない
相続税の税務判断・申告が
できるよう徹底サポート！



税務調査の現場を知り尽くした
著者が、元税務調査官ならではの
視点から、実例を交えながら
解説！



最新の税制改正・実務動向を
反映した改訂版！
6年ぶりのアップデートで解説
と事例を大幅追加！



IV 税務調査における指摘事例と留意事項

事例 19 相続人所有の賃貸住宅がある 被相続人の土地の評価（使用貸借）

相続人Aは生前、被相続人Xから甲土地を無
償に自己資金で賃貸住宅を建て不動産経営をし
ていた。Aは被相続人Xの相続に係る相続税の申告に
甲土地を賃貸住宅の敷地であることから、貸家建付地とし

税務調査官の指摘事項

AはXから無償で甲土地を借り受けている（使
用貸借）から、甲土地は自用土地として評価しなければならな

解説

個人間で建物の所有を目的として使用貸借によ
る場合は、課税上、その使用権はゼロと扱われま
す。この「使用貸借」が、借地権と比べ、経済的交換
と着目した課税上の扱いですが、このように使
用貸借により、その土地の上に存する建物等の自用又は貸付け
の取扱いについて（以下「使用貸借通達」といいます）
本件は使用貸借で借り受けた土地の上に建築し
たので、その敷地の評価は、貸家建付地では
評価することとなります。

【参考事例】使用貸借で借り受けた土地に土地所
有がある場合の評価

222

3 財産調査のポイント

札幌地判平成26年5月13日訟務月報61巻1号223頁（控訴棄
却により確定）は、「使用貸借通達」の取扱いの合理性を認めた上
で、使用貸借した土地に土地所有者とともに賃貸建物共有し、
その後当該土地を相続した場合の土地の相続税評価額については、
その建物の相続人固有の持分割合に相当する部分を自用土地として評
価すべきであるとしています。

ADVICE 実務のアドバイス

【生前の貸家の敷地の贈与と貸家建付地評価】

【事例19】の場合、敷地は自用土地としての価額で評価することとな
りますが、相続人Aが、被相続人Xが生前にP社に賃貸している建物の
贈与を受け、被相続人の相続開始時にもP社と賃貸借契約が継続して
いる場合に、被相続人から相続によりその敷地を取得した場合はどうで
しょうか。

この場合、「貸家建付地」として評価することができます。
これは、建物の賃貸借契約は被相続人と建物賃借人との間に締結され
たもので、その際、被相続人は土地の所有者でもあることから、当該建
物賃借人は土地所有権の機能に属する土地使用権を有しており、その建
物賃借人が有する敷地利用権はその建物が第三者に譲渡（事例の場合贈
与）された場合においても侵害されないと考えられているからです（甲斐
裕也編『令和6年版相続税法基本通達逐条解説』（大蔵財務協会2024）
878～879頁参照）。

なお、贈与時以降に新たに賃借人となる者があるときは、賃借人は土
地所有者ではなく使用借権があるに過ぎませんので、このような取扱い
とはならない（自用土地評価となる）と考えます。



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
https://www.daiichihoki.co.jp

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

目次 (抜粋)

はじめに

I 相続税の考え方と基本的な仕組み

第1 相続税の仕組みの概要

- 1 相続税とは
- 2 相続、遺贈及び相続時精算課税に係る贈与とは
- 3 相続人の範囲と順位

第2 相続税の申告の仕組み

- 1 相続税を申告する必要がある人(申告義務者)
- 2 相続税の申告書の提出期限と提出先
- 3 相続に付随する税務上の手続
- 4 相続税がかかる財産等の範囲(課税対象財産等)
- 5 相続税の計算方法
- 6 法定申告期限までに遺産分割ができない場合の申告(相法55条)

第3 財産評価の仕組み

- 1 土地
- 2 家屋
- 3 森林の立木
- 4 事業用の機械、器具、農機具等
- 5 上場株式
- 6 取引相場のない株式・出資
- 7 預貯金等
- 8 家庭用財産・自動車
- 9 書画・骨とう等
- 10 電話加入権
- 11 金等
- 12 その他(参考)

第4 相続税・贈与税の特例等

- 1 小規模宅地等の特例
- 2 特定計画山林の特例
- 3 小規模宅地等の特例及び特定計画山林の特例の併用等
- 4 特定受贈同族会社株式等に係る特定事業用資産の特例
- 5 農地等についての相続税の納税猶予及び免除等
- 6 非上場株式等についての贈与税・相続税の納税猶予及び免除の特例等
- 7 山林についての相続税の納税猶予及び免除
- 8 医療法人の持分についての相続税の納税猶予及び免除・税額控除

9 特定美術品についての相続税の納税猶予及び免除

10 個人の事業用資産についての相続税の納税猶予及び免除

第5 相続税の納付

- 1 相続税の納付期限—期限までに納付できない場合
- 2 相続税特有の連帯納付義務
- 3 延納制度の活用—金銭による分割納付
- 4 物納制度の活用—相続財産による納付
- 5 災害等により納付が困難な場合—納税緩和制度の活用
- 6 更正・決定などの処分に対する不服申立て

II 相続税調査の現状

第1 相続税調査の概要

第2 調査の状況

- 1 相続税調査の現状
- 2 調査に伴う加算税

III 税務調査官の視点からみる調査時のポイント

第1 調査対象のチェックポイント

- 1 相続財産の分割等
- 2 取得財産
- 3 債務等
- 4 生前贈与財産の相続財産への加算
- 5 財産の評価
- 6 特例
- 7 税額計算等
- 8 その他

第2 調査時の留意点

- 1 納税者の主張(相続財産に含まれない旨)が認められるケース
- 2 納税者の主張(名義人に帰属する旨)が認められないケース
- 3 証拠資料のチェックポイント
- 4 名義株などのその他の名義財産

IV 税務調査における指摘事例と留意事項

- 1 限定承認、放棄や相続人がいないとき
- 2 遺言と遺産分割協議
 - (1)遺言
 - (2)遺産分割協議
- 3 財産調査のポイント
 - (1)基本的な財産調査
 - ① 制限納税義務者がいる場合の財産調査
 - ② 土地等の調査
 - ③ 預貯金口座の確認要領
 - (2)被相続人の職業・経歴などに応じた財産調査
 - ① 生前に資産の譲渡、退職に伴う退職金の受取りなどがある場合
 - ② 個人事業者
 - ③ 被相続人が同族会社を経営している場合
 - (3)死亡保険金と各種給付金
- 4 債務控除
- 5 被相続人から生前に贈与がある場合
 - (1)暦年贈与と相続時精算課税制度による贈与
 - (2)贈与者死亡と暦年贈与の加算・相続時精算課税
- 6 特例適用関係
 - (1)小規模宅地等の特例
 - (2)配偶者の税額軽減の特例
- 7 相続税額の計算と税額加算・税額控除
 - (1)基礎控除額、相続税の総額の計算
 - (2)税額加算・税額控除
- 8 更正の請求
- 9 相続税の申告書の提出・納税
- 10 延納・物納
- 11 連帯納付責任

著者紹介

お申し込みはコチラ

<クレジットカードでもお支払いいただけます>



第一法規ストア

検索

CLICK!

キリトリ線

書名	価格	部数
改訂版 税務調査官の視点からつかむ 相続税の実務と対策 ～誤りを未然に防ぐ税務判断と申告のポイント～ [098301]	定価 4,400円(本体4,000円+税10%)	部

*弊社宛直接お申し込みいただく場合、一回のご注文でお届け先が一箇所、お買い上げ合計金額5,000円(税込)以上のご注文は、国内配送料サービスといたします。また、お買い上げ合計金額5,000円(税込)未満のご注文については、国内配送料550円(税込)にてお届けいたします。
*消費税は申込日時の適用税率に依ります。

◎上記のとおり申し込みます。代金については、次に示す方法にて支払います。

*現在、弊社とお取引のないお客様につきましては、代金引換にてお支払いをお願い申し上げます。
(いずれかを✓で選択ください。) 代金引換により支払います。 現金到着後請求書により支払います。

*代金引換手数料について 一回あたりのご購入金額 (商品の税込価格+送料)の合計が	1万円以下の場合、330円(税込) 3万円以下の場合、440円(税込) 10万円以下の場合、660円(税込)	*送料・代引手数料を含む合計金額は、商品のお届け時に配送業者 に現金でお支払いください。その際、クレジットカードはご利用 いただけません。
---	--	---

年 月 日

〒 ー ー
ご住所

事務所名 公用 私用

フリガナ TEL ー ー
ご氏名 様 ① E-mail @

お客様の個人情報の取扱いについて
お客様より預かりした個人情報は、納品や請求書等の発送・アフターサービス、弊社製品・サービスのご案内などの目的のために利用させていただきます。また、お客様の個人情報は、弊社ホームページに掲載のプライバシーポリシーに基づき適切に取り扱います。なお、個人情報についての照会、修正・削除・利用停止を希望される場合、その他お問い合わせにつきましては、お問合せフォーム(https://www.daiichihokki.jp/support/contact/contact.php)からフリーダイヤルにてご連絡ください。フリーダイヤル ☎TEL.0120-203-696 ☎FAX.0120-202-974

取扱い

この申込書は、ハガキに貼るか、このままFAXで下記宛お送りください。

■宛先
〒107-8560
東京都港区南青山2-11-17
第一法規株式会社
☎FAX.0120-302-640

書店印