

# お客様の財産の課題を解決するコンサルティングの進め方

お客様の課題を解決するコンサルティング実践のポイント  
～その1～

財産価額をどうとらえてコンサルティングを進める？

2023年11月28日  
株式会社継志舎  
石脇俊司

**【5月講座】 お客様に課題解決を自分ごとさせるアドバイザーの役割とは**

**【6月講座】 お客様の『思い』と『事実』を把握する方法**

**【7月講座】 把握したお客様の『思い』と『事実』を整理する方法**

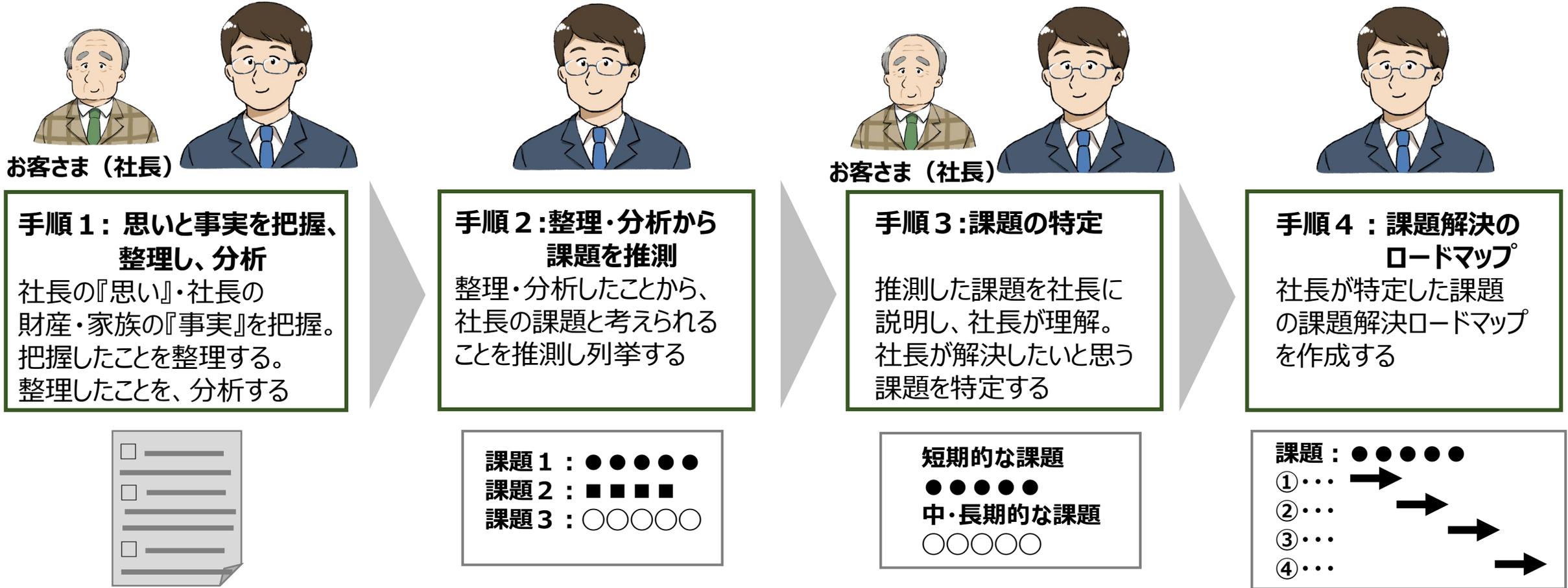
**【8月講座】 整理した『思い』と『事実』を分析し課題を推測する方法**

**【9月講座】 推測した課題をお客様にわかりやすく説明する方法**

**【10月講座】 お客様が課題を特定し、その課題を解決するためにロードマップを作る**

# これまで本講座でお話ししてきたこと

## お客さま（社長）の課題解決にむけた 4つの手順



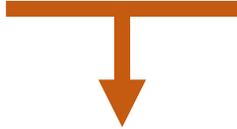
# コンサルティングを実践していくうえで重要なこと

財産のことを把握し、それを整理・分析し、課題を推測する  
【手順1・2】



財産の内容 【金融資産、不動産、自社株、生命保険、借入など】

財産の価額 **いくら？** 不動産、自社株の評価

- ① 財産を分ける **時価・（資産の）収入**
  - ② 分けられた財産に従って納税する **相続税評価額**
- 
- ③ できるかぎり減らしたい **相続税評価額**

# 相続税はどの位に？

相続税額早見表							単位：万円
相続財産 (課税価格・基礎控除前)	配偶者あり			配偶者なし			
	子ども1人	子ども2人	子ども3人	子ども1人	子ども2人	子ども3人	
基礎控除額	4,200	4,800	5,400	3,600	4,200	4,800	
4,000	0	0	0	40	0	0	
6,000	90	60	30	310	180	120	
8,000	235	175	138	680	470	330	
10,000	385	315	263	1,220	770	630	
20,000	1,670	1,350	1,218	4,860	3,340	2,460	
30,000	3,460	2,860	2,540	9,180	6,920	5,460	
40,000	5,460	4,610	4,155	14,000	10,920	8,980	
50,000	7,605	6,555	5,963	19,000	15,210	12,980	
70,000	12,250	10,870	9,885	29,320	24,500	21,240	
100,000	19,750	17,810	16,635	45,820	39,500	35,000	
200,000	46,645	43,440	41,183	100,820	93,290	85,760	

\* 被相続人の遺産を法定相続人が法定相続割合どおり相続した場合の相続税額

(配偶者ありの場合には、配偶者の相続分について配偶者の税額軽減の特例を適用)

\* 課税価格が1億6000万円以下の場合、配偶者がすべてを相続すれば相続税はかからない

\* 税額は万円未満を四捨五入

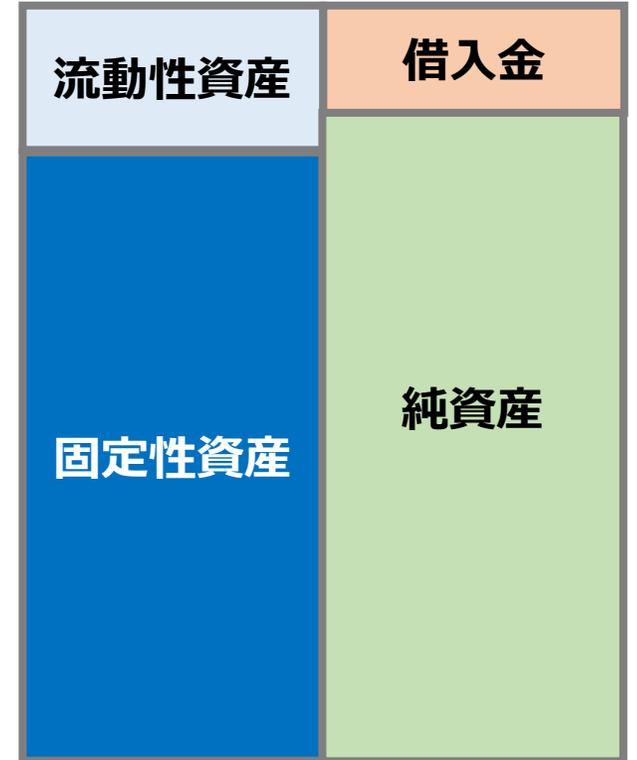
# コンサルティングに必要な財産の一覧表とバランスシート

## 財産の一覧表

			価額
預金	**銀行**支店	普通預金	*,***,***
	**銀行**支店	定期預金	*,***,***
	**銀行**支店	定期預金	*,***,***
銘柄			
有価証券	金融商品	株式 **株式会社	*,***,***
		株式 **株式会社	*,***,***
		株式 **株式会社	*,***,***
		債券 第*回 国債	*,***,***
	投資信託 ****ファン	*,***,***	
	自社株	** * 株式会社	***,***,***
所在			
不動産	自宅 土地	**市**町1番地2号3	** ,***,***
	自宅 建物	**市**町1番地2号3	*,***,***
	賃貸住宅 土地	**市**町5番地6号7	** ,***,***
	賃貸住宅 建物	**市**町5番地6号7	** ,***,***
債権	貸付金	** * 株式会社	** ,***,***

## 個人財産のバランスシート (B/S)を作る

資産区分	(万円)	資産区分	(万円)
流動性資産	3,000	借入金	5,000
割合	10%		
受取保険金	3,000	純資産	26,000
割合	10%		
準固定性資産	13,000	固定資産	
割合	42%		
固定資産	12,000		
割合	39%		
31,000		31,000	



# コンサルティングを進めるため財産の一覧表を作る際の注意

## 財産の一覧表を作るときの価額

価額データはより正確な方がよい

複数の価額データがある 不動産・自社株（非上場会社）

**相続税に関する課題を考えるならば、相続税評価額**

しかし、不動産（土地）や自社株の価額は、評価していないことも

**相続税評価額を算出していなからといって  
コンサルティングを止めない**

固定資産税評価額、純資産額など、

**まずは把握できる額を取得し一覧表に記入**する。

正確なデータは、時間をかけて確保していくことに。

# 相続税評価額を算出方法を確認

財産の種類		相続税算出における評価の方法	
金融資産	非上場株式	会社の利益、配当額、純資産価額により計算	
	生命保険金	受取保険金 - (500万円 × 法定相続人数)	
	死亡退職金	退職金 - (500万円 × 法定相続人数)	
不動産	宅地	自用地	路線価 × 地積
		貸宅地	路線価 × 地積 × (1 - 借地権割合)
		貸家建付地	路線価 × 地積 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)
		借地権	路線価 × 地積 × 借地権割合
	建物	自用	固定資産税評価額
		貸家用	固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

相続税評価額を算出するのは、税理士

# 算出できなくても評価の仕方は知っておくべき

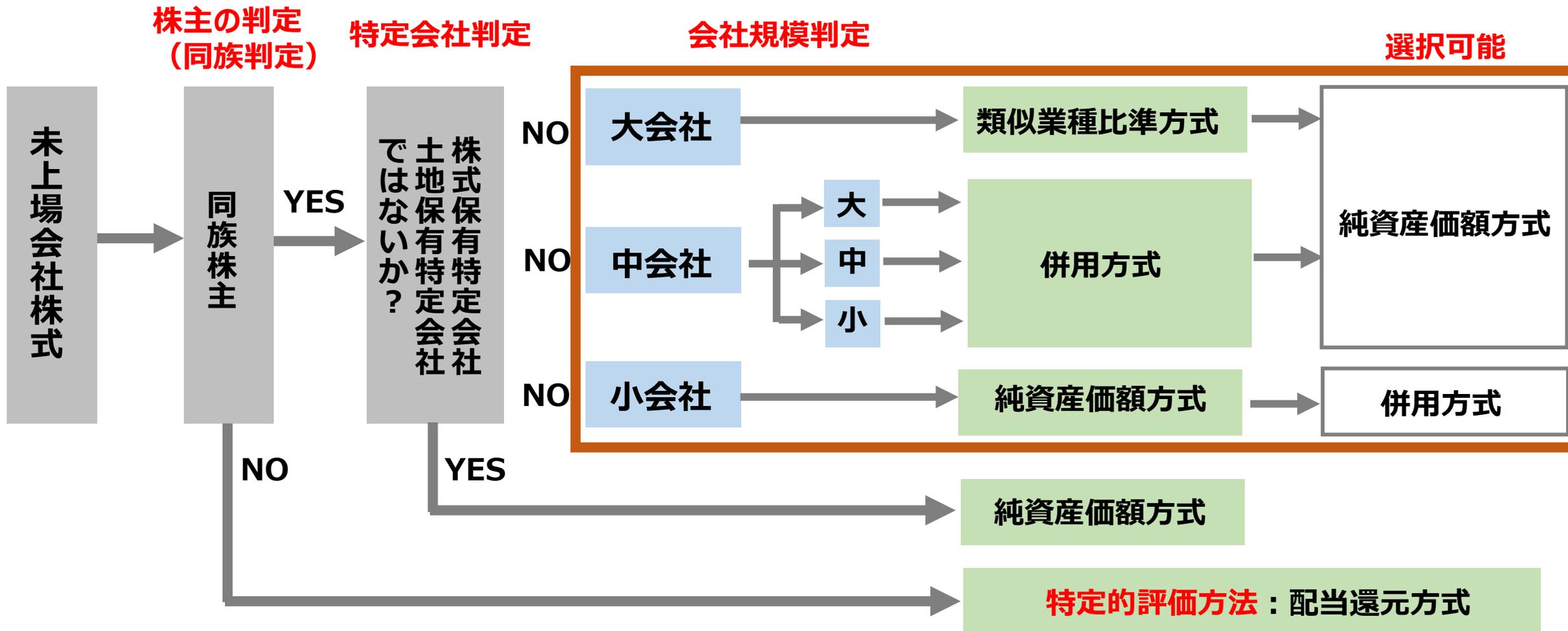
コンサルティングを進めていくために知っておきたい

自社株（非上場株式）の価額【相続税評価額】について

- 社長が持つ自社株の価額（相続税評価額）を把握するため
- 株価を下げるには何をしたらよいのかを理解するため

**株価（相続税評価額）を算出するのは、税理士**

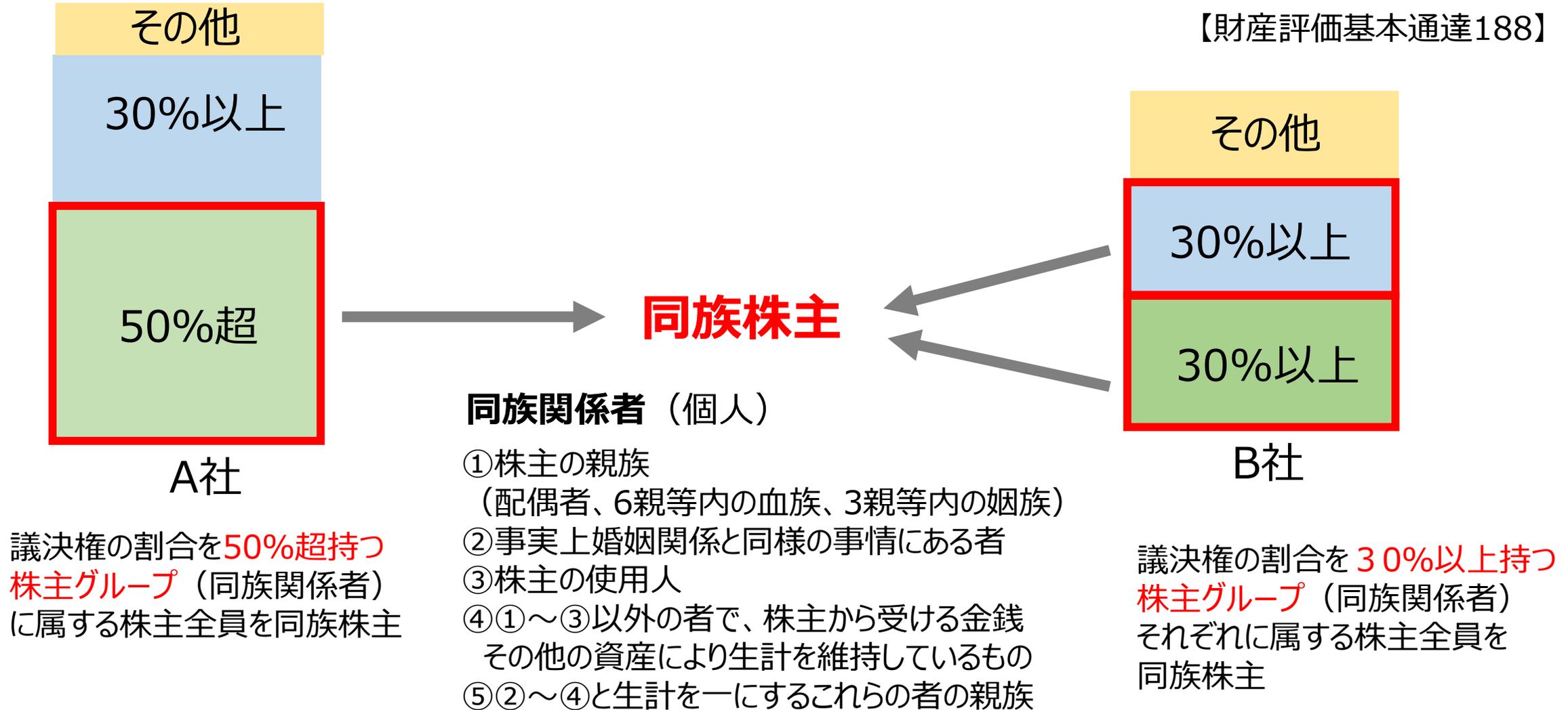
# コンサルティングを進めていくため知っておきたい非上場会社株式の評価の流れ



評価には、**株主名簿と決算書が必要**になる

# 株主（同族）の判定

【財産評価基本通達188】



## 株式保有特定会社

総資産のうちに占める**株式等の価額の割合が50%以上**の会社

## 土地保有特定会社

総資産の内に占める土地等の価額の割合が、**大会社に該当する会社は90以上、  
中会社に該当する会社は70以上**の会社

【財産評価基本通達189】

# 株価をイメージする資料として手元に (1)

## 総資産・従業員数・売上高を把握する

1 従業員数が70人以上の会社は大会社とする。

### 70人以上は大会社

2 従業員数が70人未満の会社は次による。

#### ○ 卸売業

取引金額 総資産価額 及び従業員数	2億円 未満	2億円 以上	3億5千万円 以上	7億円 以上	30億円 以上
		3億5千万円 未満	7億円 未満	30億円 未満	
7千万円未満 又は5人以下	小会社				
7千万円以上 5人以下を除く	中会社 (L=0.60)				
2億円以上 20人以下を除く	中会社 (L=0.75)				
4億円以上 35人以下を除く	中会社 (L=0.90)				
20億円以上 35人以下を除く	大会社				

#### ○ 小売・サービス業

取引金額 総資産価額 及び従業員数	6千万円 未満	6千万円 以上	2億5千万円 以上	5億円 以上	20億円 以上
		2億5千万円 未満	5億円 未満	20億円 未満	
4千万円未満 又は5人以下	小会社				
4千万円以上 5人以下を除く	中会社 (L=0.60)				
2億5千万円以上 20人以下を除く	中会社 (L=0.75)				
5億円以上 35人以下を除く	中会社 (L=0.90)				
15億円以上 35人以下を除く	大会社				

#### ○ 卸売業、小売・サービス業以外の業種

取引金額 総資産価額 及び従業員数	8千万円 未満	8千万円 以上	2億円 以上	4億円 以上	15億円 以上
		2億円 未満	4億円 未満	15億円 未満	
5千万円未満 又は5人以下	小会社				
5千万円以上 5人以下を除く	中会社 (L=0.60)				
2億5千万円以上 20人以下を除く	中会社 (L=0.75)				
5億円以上 35人以下を除く	中会社 (L=0.90)				
15億円以上 35人以下を除く	大会社				

国税庁HPより抜粋

【財産評価基本通達178、179、189】

# 株価をイメージする資料として手元に（2）

## 【原則的評価方式】

評価する株式を発行した会社を総資産価額、従業員数および取引金額により大会社、中会社または小会社のいずれかに区分して、原則として次のような方法で評価

会社規模	評価方法
大会社	類似業種比準価額 又は 純資産価額
中会社	類似業種比準価額×L + 純資産価額×（1 - L） 又は 純資産価額
小会社	純資産価額 又は 類似業種比準価格 × 0.5 + 純資産価額 × （1 - 0.5）

Lは、総資産価額（帳簿価格により計算した価格）及び従業員数又は直前期末以前1年間における取引金額に応じて、  
**0.9**（中の**大**）、**0.75**（中の**中**）、**0.6**（中の**小**）のいずれかの割合

【財産評価基本通達179】

# 株価をイメージする資料として手元に（3）

## 類似業種比準価額

$$A \times \left[ \frac{\text{B} + \text{C} + \text{D}}{3} \right] \times 0.7$$

国税庁HPより抜粋

【財産評価基本通達180】

(1) 上記算式中の「A」、「B」、「C」、「D」、「B」、「C」及び「D」は、それぞれ次による。

「A」 = 類似業種の株価

「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）

「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）

(注) 類似業種比準価額の計算に当たっては、B、C及びDの金額は183「評価会社の1株当たりの配当金額等の計算」により1株当たりの資本金等の額を50円とした場合の金額として計算することに留意する。

(2) 上記算式中の「0.7」は、178「取引相場のない株式の評価上の区分」に定める中会社の株式を評価する場合には「0.6」、同項に定める小会社の株式を評価する場合には「0.5」とする。

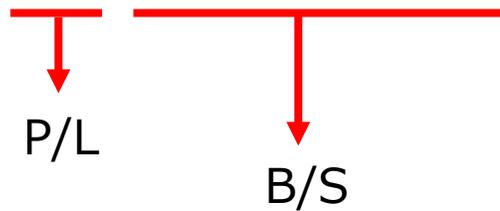


# 非上場会社の株価についてコンサルティングを進めるためのチェックポイント（1）

## 非上場会社株式の相続税評価額をイメージする

自社株の相続税評価額の算出は、税理士が行うが、大会社は、決算書があれば大まかなイメージがつく

- 同業種の公開会社（上場企業）の株価に比率をかける
- 比率は、同業種の公開企業の配当、利益、純資産額（帳簿価格）と比較して算出する



同業種の公開企業のデータは公開されている  
配当、利益、純資産額がわかれば類似業種比準価額は**算出可能**

大会社

類似業種比準方式で算出

従業員70名以上

中会社

類似業種比準方式で算出

純資産価額方式  
で算出

- 純資産価額方式は資産の含み益を考慮する必要がある

税理士でないと難しい

株価を算出する際、ほとんどの中小企業では、

純資産価額 > 類似業種比準価額

## 非上場会社の株価についてコンサルティングを進めるためのチェックポイント（3）

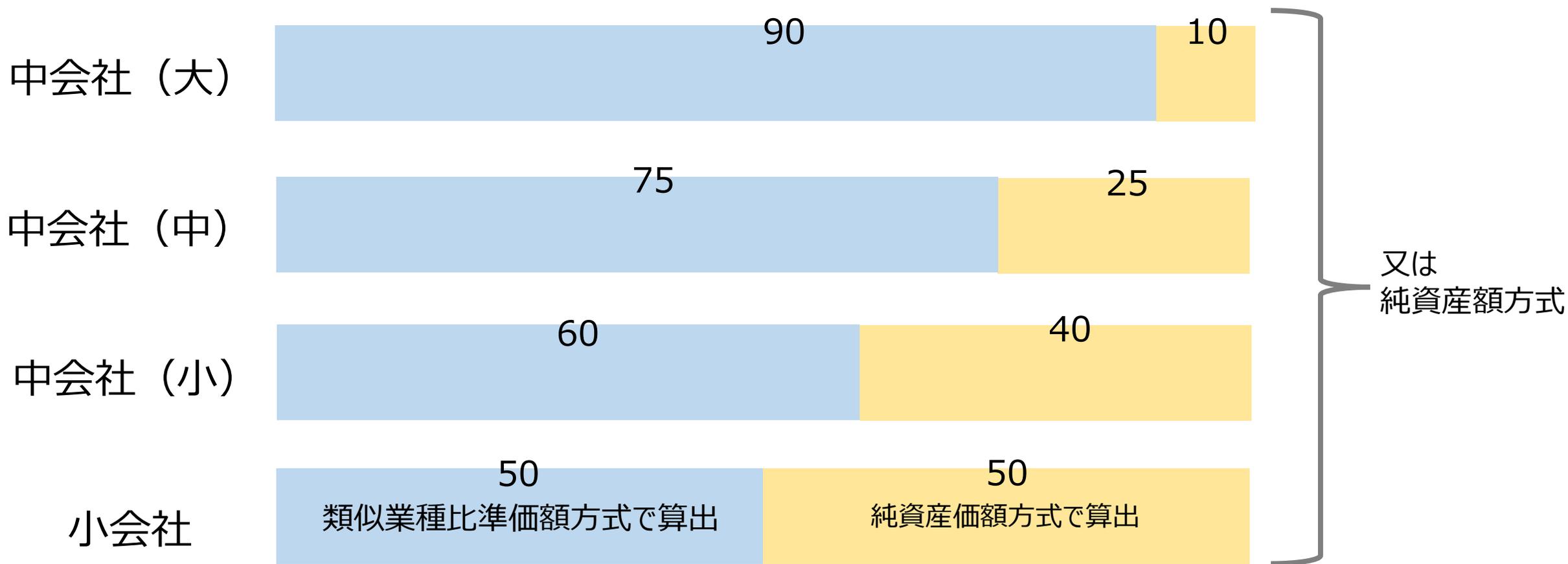
1. 大会社（類似業種比準価額）は算定式でイメージできそう（税理士の関与は必須）
2. 中会社・小会社は、資産に含み益があるか？ 含み益があると純資産価額は大きくなる  
含み益の試算はコンサルでは無理。B/Sの純資産額（帳簿価額）の把握に努める
3. 中会社は、さらに大・中・小の3つの区分がある。規模が小さくなるに従い  
純資産価額の割合が大きくなる

中会社 大：類似業種比準価額 × 0.9 + **純資産価額 × 0.1**

中会社 中：類似業種比準価額 × 0.75 + **純資産価額 × 0.25**

中会社 小：類似業種比準価額 × 0.6 + **純資産価額 × 0.4**

# 会社規模が中会社と小会社【イメージ】



土地や保険積立金など含み益があると

区分	ヒアリング項目	ヒアリング結果	
会社規模判定	①業種		規模判定:大・中・小 (中の場合:大・中・小)
	②従業員数		
	③売上高		
	④総資産額		
類似業種比準価額	⑤配当額		類似業種比準価額:
	⑥課税所得金額		
	⑦B/S純資産額(帳簿価額)		
	⑧発行済株式数		
	⑨資本金額		
純資産価額	⑩資産の含み益		純資産価額:

# 【参考】類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価 (R5.4)

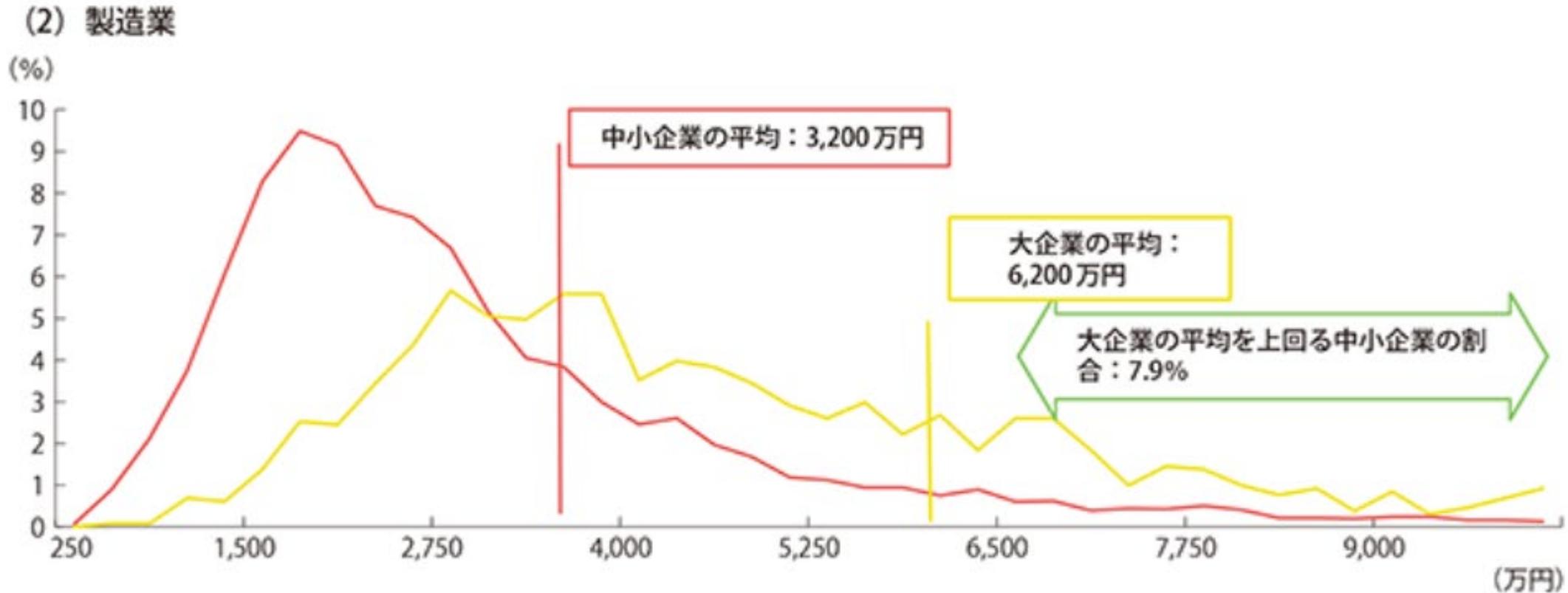
	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
建設業	328	9.1	49	435
	PBR	配当利回り	PER	
	0.754	2.77%	14.94%	
	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
製造業	389	6.8	40	358
	PBR	配当利回り	PER	
	1.087	1.75%	10.28%	
	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
運輸業	392	6.5	59	473
	PBR	配当利回り	PER	
	0.829	1.66%	15.05%	
	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
卸売業	420	8.1	54	425
	PBR	配当利回り	PER	
	0.988	1.93%	12.86%	

	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
小売業	430	6.1	40	293
	PBR	配当利回り	PER	
	1.468	1.42%	9.30%	
	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
不動産業	383	4.5	53	292
	PBR	配当利回り	PER	
	1.312	1.17%	13.84%	
	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
飲食店	452	2.6	21	138
	PBR	配当利回り	PER	
	3.275	0.58%	4.65%	
	株価	配当金額 (1株当たりの配当)	利益金額 (1株当たりの利益)	簿価 純資産価額
生活関連サービス	558	4	26	238
	PBR	配当利回り	PER	
	2.345	0.72%	4.66%	

1株を50円として計算

# 【参考資料①】

## 1人あたりの売上高

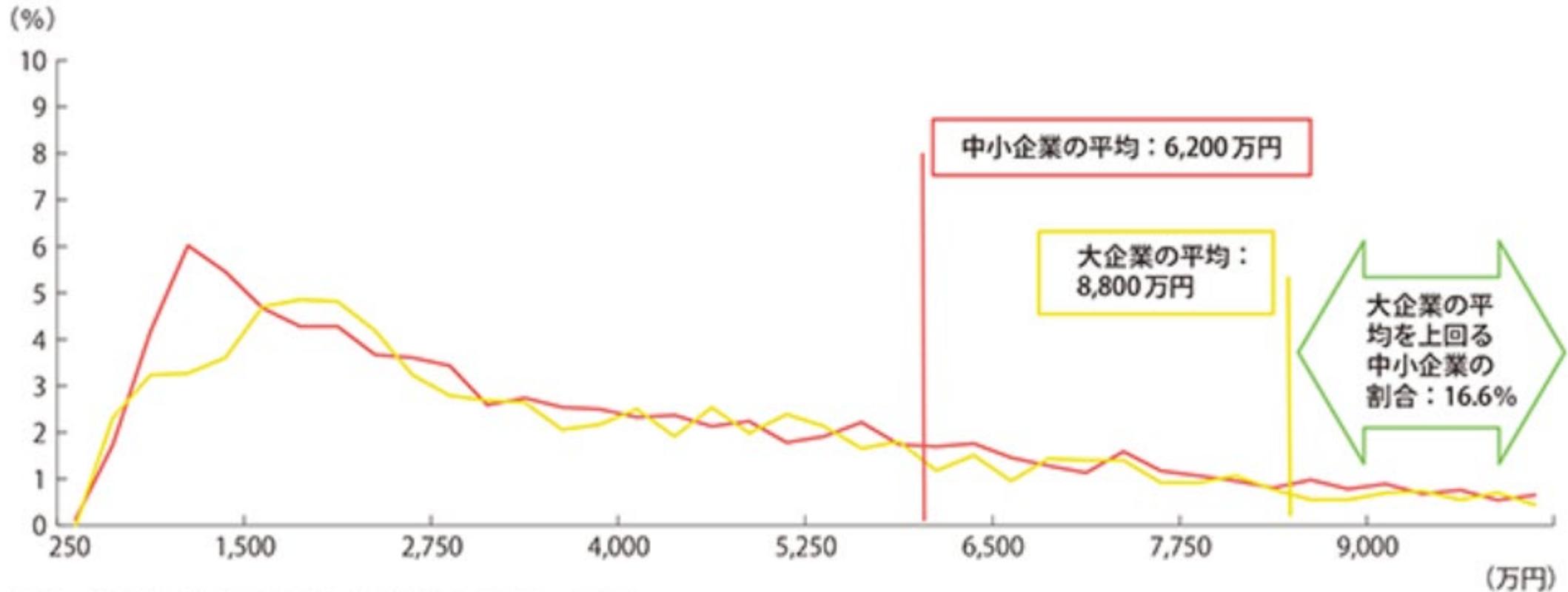


平成28年中小企業白書

## 【参考資料②】

### 1人あたりの売上高

#### (3) 非製造業



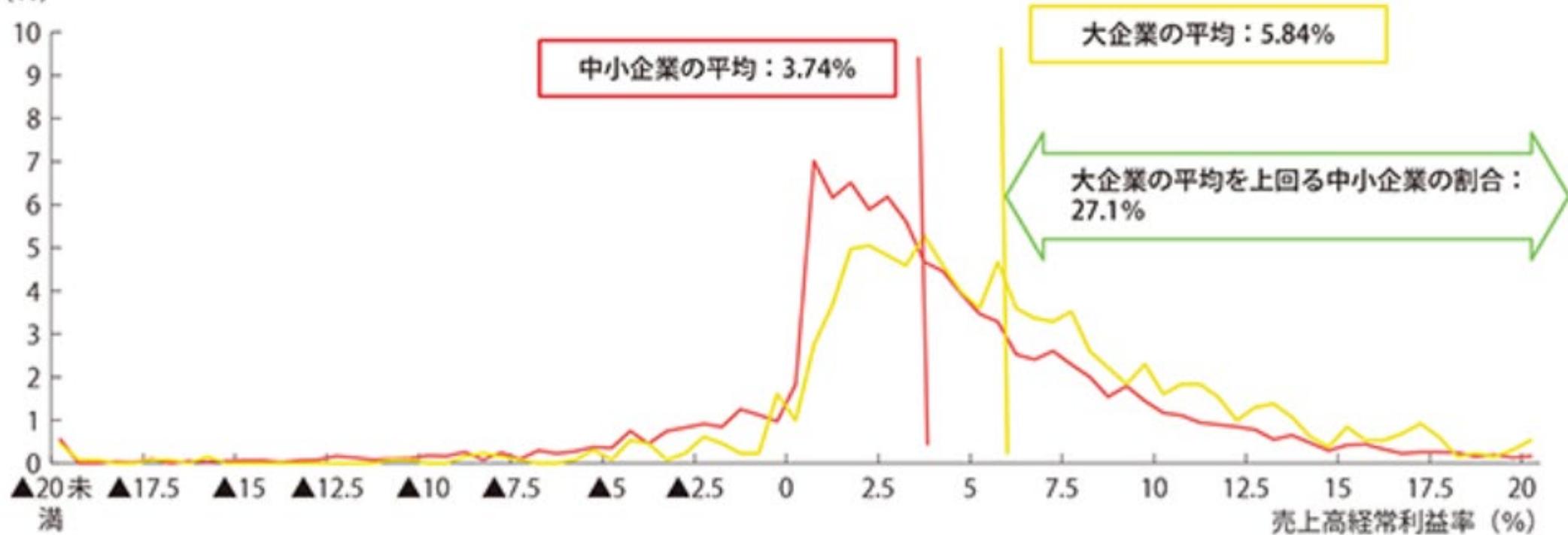
平成28年中小企業白書

## 【参考資料③】

## 売上高経常利益率

## (2) 製造業

(%)



コンサルティングを進めていくために知っておきたい

不動産の価額【相続税評価額】について

- 社長（お客さま）が持つ不動産の価額（相続税評価額）を把握するため

**不動産の価額（相続税評価額）を算出するのは、税理士**

# 固定資産税課税明細の例 (1)

土地の所在	登記地目	登記地積 <sup>㎡</sup>	価 格 <sup>円</sup>	固定前年度課税等 <sup>円</sup>	都計前年度課税等 <sup>円</sup>	小規模地積 <sup>㎡</sup>	負担水準 (%)		固定小規模課税 <sup>円</sup>	都計小規模課税 <sup>円</sup>	小規模軽減額(都) <sup>円</sup>
	現況地目	現況地積 <sup>㎡</sup>	固定本則課税標準額 <sup>円</sup>	固定課税標準額 <sup>円</sup>	都計課税標準額 <sup>円</sup>	一般住宅地積 <sup>㎡</sup>			固定一般住宅課税 <sup>円</sup>	都計一般住宅課税 <sup>円</sup>	減額税額(固・都) <sup>円</sup>
	非課税地目	非課税地積 <sup>㎡</sup>	都計本則課税標準額 <sup>円</sup>	固定資産税(相当)額 <sup>円</sup>	都市計画税(相当)額 <sup>円</sup>	非住宅地積 <sup>㎡</sup>	固 定	都 計	固定非住宅課税 <sup>円</sup>	都計非住宅課税 <sup>円</sup>	減免税額(固・都) <sup>円</sup>
	宅地	33.42	4,852,580	808,763	1,617,526	33.42	100	100	808,763	1,617,526	2,426
	宅地	33.42	808,763	808,763	1,617,526						
			1,617,526	11,322	2,426						
	宅地	25.60	5,800,960	1,933,126	3,521,211	4.59	100	100	173,348	346,696	520
	宅地	25.60	2,104,724	1,933,126	3,521,211	18.73	100	100	1,414,736	2,829,473	157
			3,692,809	25,993	9,813	2.28	66	66	345,042	345,042	1,143
	宅地	830.75	188,247,950	62,721,969	114,264,781	148.99	100	100	5,626,855	11,253,710	16,881
	宅地	830.75	68,281,751	62,721,969	114,264,781	607.89	100	100	45,915,956	91,831,913	5,081
			119,824,563	843,458	318,488	73.87	66	66	11,179,158	11,179,158	36,993
	宅地	124.67	28,674,100	10,256,173	17,365,473	22.96	100	100	880,133	1,760,266	2,640
	宅地	124.67	11,815,099	10,256,173	17,365,473	81.25	100	100	6,229,166	12,458,333	1,498
			18,924,399	133,787	47,356	20.46	66	66	3,146,874	3,146,874	10,401
	宅地	273.46	68,638,460	25,090,928	36,641,948	108.48	100	100	4,538,080	9,076,160	13,614
	宅地	273.46	31,922,180	25,090,928	36,641,948	83.82	100	100	7,012,940	14,025,880	5,077
			43,473,200	310,015	87,470	81.16	66	66	13,539,908	13,539,908	45,021
	宅地	44.96	10,021,130	4,159,667	6,191,309	5.97	100	100	221,775	443,550	665
	宅地	44.96	5,292,521	4,159,667	6,191,309	24.36	100	100	1,809,866	3,619,733	144
			7,324,163	52,182	16,610	14.63	65	65	2,128,026	2,128,026	7,207

# 固定資産税課税明細の例 (2)

資産	所在地番	住宅用地区分・家屋番号
現況地目・建築年・構造・種類	課税・地積 課税床面積 (m <sup>2</sup> )	当該年度価格(評価額) (円) 前年度課税標準額 (円)
		負担水準 (%) 区域 課税標準額 (円) 軽減税額等 (円) 税相当額 (円)
土地		小規模住宅用地
宅地	152.06	2,656,792 100 市街化区域
土地		442,798 442,798 6,199
宅地	5,033.00	118,169,807 68市街化区域
土地		81,344,855 81,344,855 1,138,827
畑	26.00	153,400 93市街化区域
家屋		47,970 49,169 688
H13年築 木造 店舗	230.16	5,573,892 3 3 1 - 1
家屋		5,573,892 78,034
H20年築 非木造 共同住宅	992.79	40,589,620 1 9 7 0 - 2
家屋		40,589,620 568,254
居宅	72.23	210,001 1 9 7 2 - 2
		210,001 2,940

# 【再掲】不動産の相続税評価額について

## 土地の相続税評価額の算出を算出するのは、税理士



## 建物は、固定資産税評価額

土地の所在地  
土地の地積  
土地の固定資産税評価額

## 路線価図 評価倍率表

がわかれば大まかに評価額はわかる

相続税評価額は、さらに**地形による補正**などをするので、  
税理士による算出が必要

路線価は、路線(道路)に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額(千円単位で表示)。  
路線価が定められている地域の土地等を評価する場合に用いる。  
路線価が定められていない地域は、その市区町村の「評価倍率表」

国税庁 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

# 土地の相続税評価額の目安を試算する

## 公示価格

国土交通省土地鑑定委員会が毎年3月に公示する標準地の価格。  
地価公示法に基づいて、全国の分科会に属する鑑定評価員（不動産鑑定士）が  
毎年1月1日時点の1㎡あたりの正常な価格を判定

## 固定資産税評価額

固定資産税評価額は**公示価格の0.7倍を目安**に設定

## 相続税税評価額

相続税評価額は**公示価格の0.8倍を目安**に設定

## 試算

固定資産税評価額が、**188,947,250**円の土地の相続税評価額の目安

$$188,947,250\text{円} \div 7 \times 8 = \mathbf{215,939,714\text{円}}$$

# 土地の相続税評価額を算出するにあたり

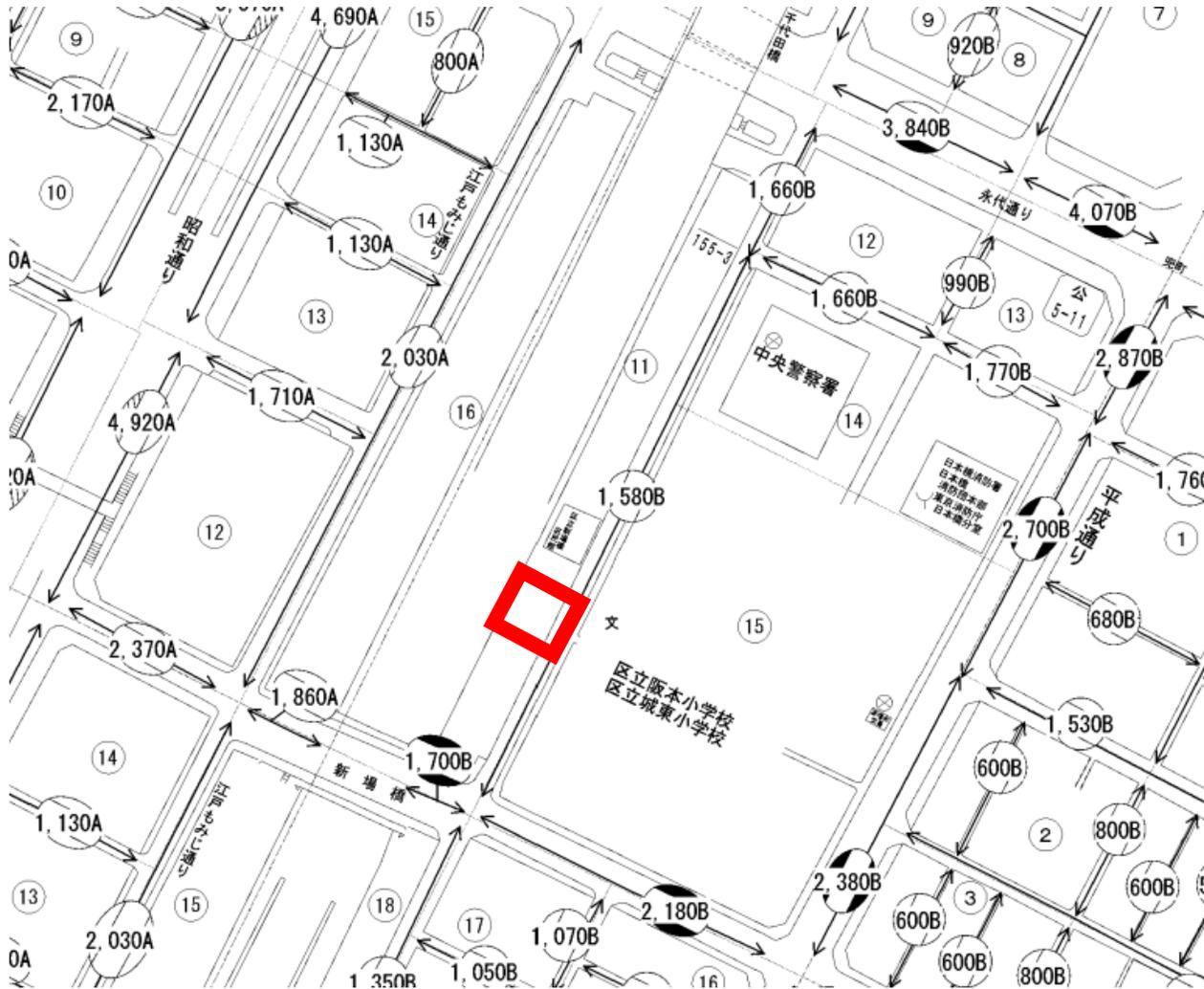
1. 所在地は、**路線価地域**か**倍率地域**か？
2. 利用形態は、**自用地**、**貸宅地**、**貸家建付地**、どれに該当するのか？ または、**借地権**か？
3. 土地の形状はどの様か？  
**奥行のある土地**か？ **奥行価格補正**  
正方形や長方形ではない**不整形な土地**か？ **不整形地補正**

# 【再掲】相続税評価額を算出方法を確認

財産の種類		相続税算出における評価の方法	
金融資産	非上場株式	会社の利益、配当額、純資産価額により計算	
	生命保険金	受取保険金 - (500万円 × 法定相続人数)	
	死亡退職金	退職金 - (500万円 × 法定相続人数)	
不動産	宅地	自用地	路線価 × 地積
		貸宅地	路線価 × 地積 × (1 - 借地権割合)
		貸家建付地	路線価 × 地積 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)
		借地権	路線価 × 地積 × 借地権割合
	建物	自用	固定資産税評価額
		貸家用	固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

相続税評価額を算出するのは、税理士

# 相続税評価額を計算してみる



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

## 1580 B

1 平方メートルあたり、158万円  
借地権の割合、80%  
東京都の借家権割合は、30%

**地積：100m<sup>2</sup>**

**貸家建付地**

$$\begin{aligned}
 &158\text{万円} \times 100 \times (1 - 80\% \times 30\% \times 100\%) \\
 &= 158\text{万} \times 100 \times 0.76 \\
 &= 12,008\text{万円}
 \end{aligned}$$

**奥行補正等の補正をしていない**

# おまけ 【少し考えてみよう】

## 製造業 (単位：円)

計算できそうとも思えるが、相続税の評価は税理士が行う

$$\begin{aligned} & \text{類似業種株価} \times \left( \frac{\text{算出会社の1株あたりの年配当額【A】}}{\text{類似業種の1株あたりの年配当額 } 6.8} + \frac{\text{算出会社の1株あたりの年利益額【B】}}{\text{類似業種の1株あたりの年利益額 } 40} + \frac{\text{算出会社の1株あたりの純資産額【C】}}{\text{類似業種の1株あたりの純資産額 } 358} \right) \times \text{しん酌率} \times \frac{\text{額面【1】}}{50} = \text{類似業種比準価額} \end{aligned}$$

類似業種株価: 389

類似業種の1株あたりの年配当額: 6.8

類似業種の1株あたりの年利益額: 40

類似業種の1株あたりの純資産額: 358

額面【1】: [ ]

しん酌率: [ ]

類似業種比準価額: [ ]

純資産額：7.16倍  
PBR：1.086  
PER：10.28%  
ROE：11.17%

## お客様の課題を解決するコンサルティング実践のポイント その2 【専門家とどのように連携する？】

日時：12月21日（木） 18時～19時

オンラインで開催

## ご留意事項

- 本資料は、作成日現在の法律・税制等に基づくものです。
- 本資料にシミュレーションが含まれる場合、前提として記載している想定条件に基づくシミュレーションであり、実際の状況とは異なる場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料は、情報を提供するために作成したものであり、その確実性・完全性に関して保証するものではありません。実際の個別具体的な税務に関する相談、法律に関する相談については、本資料を取得された方ご自身の責任で弁護士、会計士、税理士などの各専門家にご相談いただくようお願い申し上げます。
- 本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、今後、予告なしに変更されることがあります。当社は本書のアップデートを行うことをお約束いたしません。
- 本資料に記載された商品・サービス等については、その実行・提供をお約束するものではありません。
- 本資料は当社の財産であり、要求があったときは当社に返還され、本資料を取得した方が作成した写しは破棄されるものとします。本資料を取得された方及び当社のいずれも上記に反する表明や誓約に依拠することはできません。

本資料作成日：令和5年11月28日