

# 土地の評価で、もう悩まない！

これが知りたかった！

## 特殊・難解な 土地評価事例



富田隆史  
税理士・不動産鑑定士

山下太郎  
税理士・不動産鑑定士

除村武夫  
不動産鑑定士



### 本書の特色

- ◆難解とされる土地の評価について、その評価方法と留意点を具体的事例をもとに解説！
- ◆利用規制を受ける土地の評価方法も網羅的に理解できる！
- ◆巻末には「対象不動産の調査」として役所調査の手続方法も収録！

B5判・264頁 定価：3,700円＋税

『税理士が知っておきたい！ 土地評価に関する  
建築基準法・都市計画法コンパクトブック』も  
好評発売中！



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

第1 評価単位

- 問1 自宅の横に事業用店舗がある土地の評価
- 問2 自宅の横に貸駐車場がある場合の土地の評価
- 問3 自宅の裏に畑がある場合の土地の評価
- 問4 一筆の土地に利用区分の異なる建物が存在する場合の区分方法
- 問5 建物が建っている部分は宅地、その他は雑種地のテニスコートの土地の評価
- 問6 長屋の敷地の評価
- 問7 郊外にある大規模な駐車場を有する貸宅地の評価
- 問8 アパートとその駐車場敷地（アパートの住民以外の貸付けあり）の評価
- 問9 貸ビルの地下に時間貸しの駐車場がある土地の評価
- 問10 相続後に分筆し別々の相続人が取得した土地の評価
- 問11 一般の農地と生産緑地とを一体で耕作している農地の評価
- 問12 敷地内に水路がある土地の評価

第2 路線の判定

- 問13 地区区分と価格が異なる2以上の正面路線値に接面する土地の評価
- 問14 路線値の高い路線の影響を受ける度合いが低い場合の土地の評価
- 問15 一つの道路を取り囲んでいる土地の評価
- コラム1 路線価図の作り方

第3 評価通達での減額

- 問16 地積規模の大きな宅地の評価（適用の判定方法）
- 問17 都市計画道路予定地の区域内にある土地の評価
- 問18 容積率が異なる地域にわたる土地の評価
- 問19 高圧線下の土地の評価
- 問20 賃借人が造成を行っている土地の評価
- 問21 土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価
- 問22 市街化調整区域で農業用施設用地となっている宅地の評価
- 問23 宅地造成が困難な市街地農地の評価
- 問24 市街化調整区域にある雑種地の評価
- 問25 屈折路に接面する不整形地の評価

第4 私道等

- 問26 セットバックを必要とする土地の評価
- 問27 セットバックを完了している土地の評価
- 問28 私道負担がある土地の評価
- コラム2 路線価では反映していない価格要因

第5 倍率地域

- 問29 市街化区域と市街化調整区域の境にある土地の評価
- 問30 倍率地域で道路負担がある場合の土地の評価
- 問31 倍率地域にある宅地比準方式の農地の評価
- 問32 農地法第5条の許可を受け贈与した倍率地域の農地の評価
- コラム3 倍率表の作り方

第6 借地権等の減額

- 問33 親子間で賃貸借契約がある場合の貸家建付地の評価
- 問34 短期間の建物利用のための賃地の評価
- 問35 賃借権の目的となっている土地の評価
- 問36 無償返還の届出も権利金の授受もなく同族法人へ貸している土地の評価

第7 特殊な土地

- 問37 接道に路線価が設定されていない土地の評価
- 問38 接道が建築基準法上の道路に該当しないにも係らず路線価が設定されている土地
- 問39 不動産鑑定評価書による評価が認められる場合
- 問40 土壌汚染のある土地の評価
- 問41 埋蔵文化財の包蔵地に該当する場合の評価
- 問42 地下埋設物がある場合の土地の評価
- 問43 道路との高低差がある土地の評価
- 問44 敷地内にお稲荷さんがある場合の評価

第8 その他

- 問45 公簿面積と実際の面積に差がある場合の評価
- 問46 公図が正しくない地域の土地の評価
- 問47 バリアフリー工事を行った建物の評価
- 問48 無道路地の評価（無道路地の調べ方）
- 問49 区分所有建物の敷地の評価
- 問50 配偶者居住権の評価方法

付録 対象不動産の調査

- STEP1 対象不動産の登記上の特定
- STEP2 対象不動産の住宅地図上の特定
- STEP3 対象不動産の現地調査
- STEP4 対象不動産の行政上の制限等の確認

第5 倍率地域

問32 農地法第5条の許可を受け贈与した倍率地域の農地の評価

子供が家を建てるため、父親が持っている田を子供に贈与しました。贈与に際し農地法第5条の許可を受け子供に名義変更した後、子供が造成工事をいり宅地に地目を変更しています。固定資産税評価額は120,000円、その地域の田の倍率は4.5倍なので評価額は540,000円になります。贈与税の基礎控除額の110万円以下なので贈与税の申告は不要と考えてよいでしょうか。

答

本問のケースは、宅地比準方式により評価します。  
宅地比準方式とは、その農地が宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額からその農地を宅地に転用する場合にかかる通常必要と認められる1㎡当たりの造成費に相当する金額を控除した金額に、その農地の地積を乗じて計算した金額により評価する方法をいいます。  
相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時の時価で評価します（相法22）。農地の贈与に係る取得の時期は、農地法第5条により許可を受けなければならない農地の場合、原則として当該許可があった日です（相基通1の3・1の4共10）。  
また、農地法第5条に規定する許可を受けた農地は、市街地農地となります（評基通36-4）。  
本問の農地を評価する場合、評価時点は許可があった日となるため、市街地農地として評価することとなります。固定資産税評価額に農地の倍率を乗じた評価は行いま

問32 農地法第5条の許可を受け贈与した倍率地域の農地の評価

牧地（以下1の3・1の4共10においてこれらを「農地等」という。）の贈与又は同項第7号の規定による届出をしてする農地等の贈与に係る取得の時期は、当該許可があった日又は当該届出の効力が生じた日後に贈与があったと認められる場合を除き、1の3・1の4共8及び1の3・1の4共9にかかわらず、当該許可があった日又は当該届出の効力が生じた日によるものとする。  
（下線は著者）

○財産評価基本通達（昭和39年4月25日直資56・直審（費）17）

（市街地農地の範囲）

36-4 市街地農地とは、次に掲げる農地のうち、そのいずれかに該当するものをいう。

- (1) 農地法第4条（農地の転用の制限）又は第5条（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）に規定する許可（以下「転用許可」という。）を受けた農地
  - (2) 市街化区域内にある農地
  - (3) 農地法等の一部を改正する法律附則第2条第5項の規定によりなお従前の例によるものとされる改正前の農地法第7条第1項第4号の規定により、転用許可を要しない農地として、都道府県知事の指定を受けたもの
- （下線は著者）

【参考法令】

○農地法（昭和27年法律第229号）

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第5条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第4項において同じ。）にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。  
（以下略）

詳細・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

申込書（第一法規刊）

書名	価格	部数
これが知りたかった! 特殊・難解な土地評価事例 50選	[069666] 定価4,070円(本体3,700円)	部
税理士が知っておきたい! 土地評価に関する建築基準法・都市計画法コンパクトブック	[068932] 定価2,640円(本体2,400円)	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450円(税込)にてお届けいたします。  
\*消費税は申込日時時の適応税率に依ります。

○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、300円+税 3万円以下の場合、400円+税 10万円以下の場合、600円+税	※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

〒 \_\_\_\_\_  
ご住所

\_\_\_\_\_ 〇公用  
\_\_\_\_\_ 〇私用  
事務所名

TEL \_\_\_\_\_  
フリガナ \_\_\_\_\_  
ご氏名 様 〇 E-mail \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

お客様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.daichihokico.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