

特殊な

財産評価基本通達からではわからない!

土地 建物 債権・債務 などの評価方法について解説!

こんな評価方法、知らなかった!

実例と判決・裁決の重要エッセンスからつかむ

税理士のための 「時価」の算出方法 Q&A

本書の特長

01 Features

財産評価基本通達からではわからない
特殊な財産、特殊な事情がある財産の
「時価」の算出方法を数多く紹介

50問のQ&Aのほか、
参考となるコラムも掲載!

02 Features

特殊な財産等の評価について争われた判
決や裁決から「時価」の算出に関する部
分を根拠として抽出し、簡潔に提示

難解な判決・裁決例を読み込まなく
ても、要点がつかめる!

03 Features

税理士が「時価」を算出する際のアプ
ローチの仕方や考え方について、相続実務
の経験豊富な著者が実例に基づいて解説

こんな評価方法、知らなかった!

実例と判決・裁決の
重要エッセンスからつかむ

税理士のための 「時価」の算出方法 Q&A

上西左大信 [編著]
佐藤善恵・竹内春美・中村光伸 [著]

第一法規

上西左大信 [編著]
佐藤善恵・竹内春美・中村光伸 [著]

[体裁] A5判/304頁

[定価] 定価: 4,400円(本体: 4,000円+税10%)



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〕

- I 総論 — 各税目における時価の概説 —
1 会社法 / 2 企業会計 / 3 法人税法 / 4 所得税法 / 5 相続税法

II Q&A

1 土地

- Q1 貸宅地の評価
Q2 借地権の評価の考え方(鑑定評価)
Q3 地積規模の大きな宅地の評価(税務)
Q4 地積規模の大きな宅地に該当しない場合の評価(面積要件不適合)
Q5 地積規模の大きな宅地に該当しない場合の評価(中小工場地区に存する住宅開発用地)
Q6 マンション敷地内にある道路沿いの私道の評価(歩道状空地)
Q7 歩道状空地の用に供されている宅地の評価(最高裁判決)
Q8 土壌汚染された土地の評価(1)
Q9 土壌汚染された土地の評価(2)
Q10 地下埋設物がある土地の評価
Q11 利用価値の著しく低い土地の評価
Q12 いわゆる「羊羹切り」が可能な宅地の評価
Q13 セットバックが必要な宅地の評価
Q14 無道路地の評価
Q15 建築基準法上の建物敷地と道路
Q16 道路の確認方法
Q17 赤道・青道の評価
Q18 都市計画道路予定地の調べ方
Q19 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価
Q20 位置指定道路の評価
Q21 船場建築線
Q22 船場建築線の鑑定評価上の取扱い
Q23 雑種地の評価
Q24 ゴルフ場の評価方法
Q25 農地の評価方法
Q26 山林の評価方法

2 建物

- Q27 増築した家屋の評価
Q28 豪邸の評価
Q29 周辺地域と不適合な建物の評価
Q30 古家の評価
Q31 相続開始時に空室があった賃貸用不動産の評価
Q32 収益性の低い賃貸用不動産の評価
Q33 建物にアスベスト・PCB等の有害物質が存する不動産の評価
Q34 アスファルト舗装の評価

3 債権・債務

- Q35 貸付金債権の評価
Q36 同族会社に対する貸付金の評価
Q37 DES(債権の資本化)の留意事項
Q38 第二次相続における代償債権の評価
Q39 賃貸不動産の預かり敷金の評価
Q40 ディスカウント債の評価
Q41 デリバティブ取引に係る債権・債務の評価

4 その他

- Q42 総則6項が適用される場合
Q43 車両の評価方法
Q44 機械及び装置の評価方法
Q45 家庭用財産の評価
Q46 売買実例価額が存在しない船舶の評価
Q47 果樹等の評価
Q48 ゴルフ会員権の評価
Q49 リゾート会員権の評価
Q50 非上場株式を法人に譲渡するときの価額

Q & A

Q46 売買実例価額が存在しない船舶の評価

当社が保有している船舶を評価する場合、売買実例価額は存在しませんので、いわゆる「原価法」で評価することになります。

A 評基通136(船舶の評価)によれば、船舶の価額は、原則として売買実例価額、精通者意見価格等を参照して評価することとされています。また、同通達のただし書では、「売買実例価額及び精通者意見価格等が明らかでない船舶」については、原価法により評価すると定めています。したがって、本問の場合、売買実例価額が存在しないため、次に、精通者意見価格等の検討が必要になります。

解説

■実務上のポイント

評基通136は、船舶の具体的な評価方法を定めたもので、原則として売買実例価額、精通者意見価格等を参照して評価することとしています。

そして、これらの価額や価格等が明らかでない場合は、その船舶と同種同型の船舶の課税時期において新造する場合の価額(新造価額)から、その船舶の建造の時から課税時期までの期間の償却費の額の合計額(事業供用の場合)又は減価の額(事業非供用の場合)を控除した価額によって評価することとしています。この方法がいわゆる「原価法」ですが、財産評価基本通達は、例外的な評価方法と位置づけている点に留意する必要があります。

(船舶の評価)

評基通136 船舶の価額は、原則として、売買実例価額、精通者意見価格等を参照して評価する。ただし、売買実例価額、精通者意見価格等が明らかでない船舶については、その船舶と同種同型の船舶(同種同型の船舶がない場合においては、その評

264

Q46 売買実例価額が存在しない船舶の評価

価する船舶に最も類似する船舶とする。)を課税時期において新造する場合の価額から、その船舶の建造の時から課税時期までの期間(その期間に1年未満の歳数があるときは、その歳数は1年とする。)の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した価額によって評価する。この場合における償却方法は、定率法によるものとし、その耐用年数は耐用年数表に規定する耐用年数による。

なお、新造価格を基として評価する場合の償却費の額の合計額又は減価の額は、土地等の資産の評価額を毎年で改定していることとの整合性などの観点から、課税時期の属する年の1年1日に施行されている耐用年数表等により計算することとされています。

■判決・裁判等から読み解くポイント

(精通者とは)

評基通136の船舶の鑑定評価における「精通者」は、不動産鑑定士のような一定の資格者を前提としていません。むしろ、船舶取引市場の事情に通じた専門家であることや、新造船及び中古船に関するデータベースを多数有し、それに基づく船舶評価の実績が豊富であること、といった観点から、適正な船舶の評価を行うことの信頼性が高い精通者に当たると判断するとされています(平成24年7月24日判決(裁判事例集No.88))。

(評価対象株式の発行会社が船舶を保有する外国会社の場合)

取引相場のない外国子会社の株式については、その法人の規模にかかわらず純資産価額方式によって評価します(評基通179の定める類似業種比準方式は内国法人が発行する取引相場のない株式のみが対象です。)。したがって、外国子会社の保有する船舶についても、財産評価基本通達に従って評価する必要があります。

265

Q & A

Q13 セットバックが必要な宅地の評価

幅員が3mの道路に沿って建物が増えている敷地は、どのように評価しますか。

A 建物を建て替える場合は、道路の中心線から左右に2mずつ後退することになるため、後退しなければならない地積については、道路として提供する必要がないものとして評価した価額から70%相当額を控除して評価します。この後退すべき部分について、道路を込んだ双方が後退の必要があるか、一方は既に後退済みの確認が必要です。

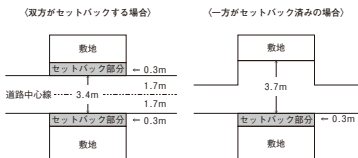
解説

■実務上のポイント

1 2項道路

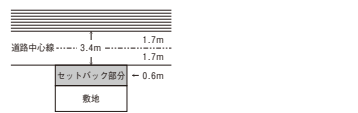
都市計画区域内にある道路について建築基準法では、建物の敷地は道路の幅員4m以上の道路に2m以上接していなければなりません。しかしながら、現状では幅員4m未満の道路が多く存在しています。幅員が4mに満たない道路に、建築基準法が施行された昭和25年前から既に多くの建物が増えている道路については、救済措置として、市町村長又は都道府県知事が指定したものは、建築基準法上の道路とみなすことになりました。このみなし道路は、建築基準法第42条第2項で規定されているため、一般的に「2項道路」と呼ばれています。幅員4mを確保するために、将来、建物を建て替える場合は、原則として道路の中心線から左右に2mずつ後退(以下「セット

Q13 セットバックが必要な宅地の評価



また、2項道路であっても、必ずしも中心線から2m後退すればよいというわけではありません。下図のように対象敷地の前面道路を挟んだ反対側が川、水路や段など場合には、前面道路の反対側から4mの幅員を確保するため、対象敷地は一方の下がらなければなりません(建築基準法42条ただし書)。どのくらい後退するかは、建築指導課などで確認します。

(前面道路の反対側が川、水路の場合)



4 固定資産税等の取扱い

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



キリトリ線

Table with columns: 書名, 価格, 部数. Title: 申込書<第一法規刊>. Content: 税理士のための「時価」の算出方法Q&A [079673] 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。 □現品到着後請求書により支払います。

Table with 2 columns: 代金引換手数料について, 送料・代引手数料を含む合計金額は. Rows: 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).

年 月 日

ご住所 〒

事務所名 □公用 □私用

フリガナ TEL E-mail 様 様

お客様よりお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.daichihok.co.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