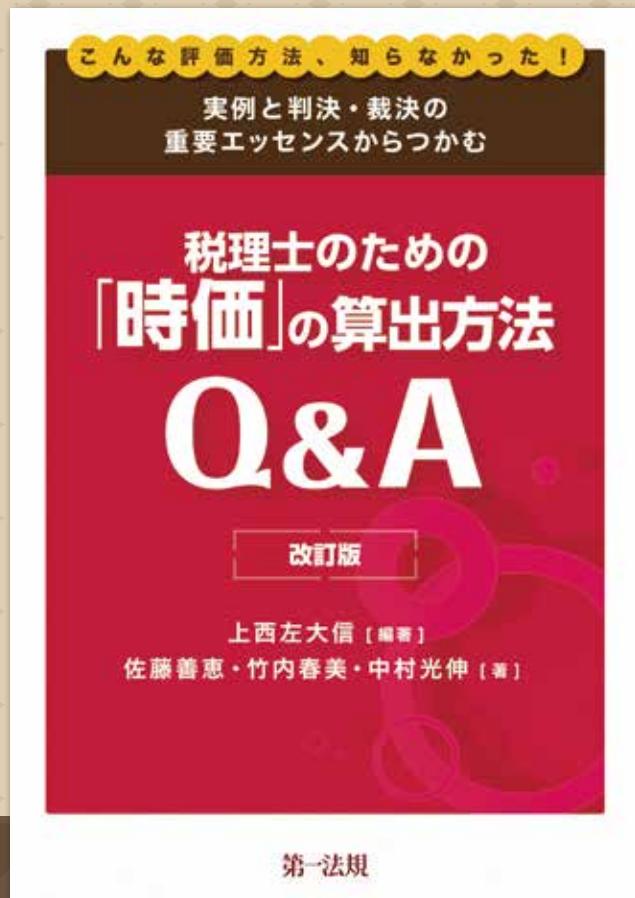


特殊な

土地 建物 債権・債務

財産評価基本通達からではわからない! などの評価方法について解説!

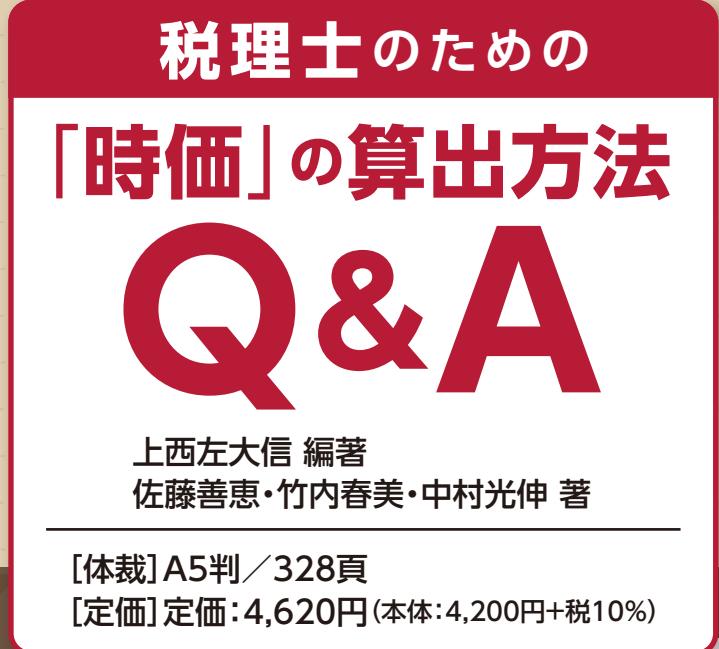
待望の改訂版



第一法規

改訂版 こんな評価方法、知らなかつた!

実例と判決・裁決の 重要エッセンスからつかむ



[体裁] A5判／328頁
[定価] 定価: 4,620円(本体: 4,200円+税10%)

本書の特長

Features 01

財産評価基本通達からではわからない特殊な財産などの「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搭載!

Features 02

特殊な財産などの評価について争われた判決・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!

Features 03

「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

最新の実務動向や改正内容をもとに改訂!

令和8年度における貸付用不動産の評価の見直し(案)

令和4年4月19日最高裁判決(「Q42(参考事例③)参照」)等を踏まえ、令和5年9月28日付「居住用の区分所有財産の評価について」(以下「マンション通達」といいます。)が改定されました。

しかし、課税時期において区分建物の登記がされていないもの(一棟前の賃貸マンションなど)や賃貸用の不動産小口化商品は、同通達の適用対象外です。

そこで、上記のものについて、納税者の予測可能性と課税の公平の観から、次のような見直しが検討されています。

なお、新価値を基にして評価する場合の借却料の額の合計額又は減価の割は、土地等の資産の評価額を割引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をもとに計算することとされています。

Q42(参考事例③)の船舶の鑑定評価における「精査を一定の資格者を前提としていること。むしろ専門家であることや、新造船及び中古船にこそに基づく船舶価値の信頼が最も高いこと」の精査者がされています。(平成24年7月24日農交・裁決)(評価対象株式の発行会社が船舶を保有する外取引相場ないし外國子会社の株式について)不動産価値方式によって評価します(評基式は内国法人が発行する取引相場のない株式)。外國子会社の保有する船舶についても、財産必要があります。

■判決・裁判等から読み解くポイント

(精査者は)

評基式136の船舶の鑑定評価における「精査を一定の資格者を前提としていること。むしろ専門家であることや、新造船及び中古船にこそに基づく船舶価値の信頼が最も高いこと」の精査者がされています。(平成24年7月24日農交・裁決)(評価対象株式の発行会社が船舶を保有する外取引相場ないし外國子会社の株式について)不動産価値方式によって評価します(評基式は内国法人が発行する取引相場のない株式)。外國子会社の保有する船舶についても、財産必要があります。

■Q&A

Q31 相続開始時に空室があった賃貸用不動産の評価

被相続人が賃貸していたアパートの部屋数は12室ですが、たまたま相続開始時には2部屋が空室でした。
このアパートの敷地の用に販売されていた土地を評価する際、この空室だった2室は、評基通26(貸家建付地の評価)の「賃貸借合」にどのように影響しますか。

A 一般的に空室となっている部分は賃貸されているものと扱って差し支えありません(評基通26(注2))。

解説

■実務上のポイント

賃貸用不動産(借家様の目的となっている家屋)の土地は「貸家建付地」として、家屋は「貸家」として評価します。それぞれの算式は、次のとおりです。

○貸家の価額

自用の家屋 - 自用地と 借家場 の価額 × 割合 × 賃貸

○貸家建付地の価額

自用地と 評基通94(賃貸しての価額) × 値段 × 借家場 × 賃貸

自用地と 評基通94(賃貸しての価額) × 値段 × 借家場 × 賃貸



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560

<https://www.daiichihioki.co.jp>

Tel. 0120-203-694

Fax. 0120-302-640

目次

I 総論—各税目における時価の概説—

総論

- 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
【コラム】貸宅地(底地)の時価
- Q2 借地権の評価の考え方(鑑定評価)
【コラム】借地権あれこれ
- 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)
【コラム】三大都市圏とは
- 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)
【コラム】最高裁判決後の国税庁の取扱いの変更
- Q8 土壤汚染された土地の評価(1)
【コラム】特定有害物質とは
- Q9 土壤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
【コラム】埋蔵文化財包蔵地の評価
【コラム】土壤汚染地等の鑑定評価
- 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
【コラム】賃収予定額で評価すべきか
- Q20 位置指定道路の評価
【コラム】掘削承諾書が必要な場合
- Q21 船場建築線
- Q22 船場建築線の鑑定評価上の取扱い
- Q23 雜種地の評価
- Q24 ゴルフ場の評価方法
【コラム】市街化調整区域
- Q25 農地の評価方法
- Q26 山林の評価方法
【コラム】立木の評価方法

2 建物

- Q27 増改築した家屋の評価
- 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
【コラム】将来キャッシュフローの計算例と税務における基準年利率
- 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
【コラム】文化財建造物である構築物の評価

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
【コラム】建設協力金
- Q40 ディスクアント債の評価
- 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
【コラム】令和8年度における貸付用不動産の評価の見直し(案)
- 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

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
改訂版 こんな評価方法、知らなかつた! 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	定価 4,620円(本体4,200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。

*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

〒
ご住所

事務所名

フリガナ
ご氏名

TEL

E-mail

公用
 私用

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