

加除式書籍『詳解 土地評価事例』を完全WEB化。フリーワード、目次、事項索引の検索機能を搭載しているので、調べたい内容にすぐにとりつけます。関連商品との併用で、複数の税目にもたがる課題の解決に役立ち、法令・通達等の相互リンク機能もご利用いただけます。



さらに便利に!

## 税務・会計データベース



<https://www.zeikaikeidb.com/>

### 未永く、安心してご利用いただくために、お客様の疑問にお答えします

#### 加除式書籍とは?

◆法改正や最新事例の追加等によって「台本(原本)」の内容に改正・増補等が生じた場合、その都度発行する「追録」(有料)と不要な頁を差し替えることで、内容を補正・更新できる形態の書籍です。

=====ここが魅力=====

- ◆何年経っても情報の「確かさ」と「鮮度」を保ち続けることができる!
- ◆追録の迅速なお届けにより、法改正や増補を見落とすことなく、常に最新内容で利用できる!
- ◆法改正の度に買い換える必要がないため、長期的なご利用にあたっては費用負担が少なく経済的!

#### 追録は購入しなければならないの?

- ◆常に最新内容でご利用いただけるよう、台本のご購入以降に発行される追録(有料)のご購読もお願いしています。
- ◆追録は、お客様からお届けの停止(購読中止)のご連絡をいただくまでは継続してお届けいたします。
- ◆ご利用条件については、商品ごとの「利用規約(規程)」でご案内しています。
- ◆年間追録代、発行回数等については下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

#### 申し込み方法は? 支払いは?

- ◆お申し込み方法は以下からお選びください。
- 下記フリーダイヤルにてお申し込みください。
- 弊社ホームページ  
※ホームページでは、新刊をはじめ各商品の詳しい情報をお届けしています。また、フリーワードやジャンル別等商品検索機能もご利用いただけます。
- 本カタログと併せてお届けした申込書にご記入の上、弊社宛にお申し込みください。
- お客様の地域を担当する弊社社員にお申し込みください。
- ◆お支払い方法(一括払い・分割払い等)やお支払いの時期については、申込書に記載しています。ご不明な点は下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

#### 購入後のメンテナンスは?

- ◆追録の差し替え作業は、無料で行います。弊社社員が直接伺いし、迅速・正確かつ丁寧に加除作業を行います。
- ◆その他、書籍のページが欠落した、バインダーが壊れた等の不都合が生じた場合も、お気軽に下記フリーダイヤルまでご連絡ください。

TEL ☎0120-203-694 FAX ☎0120-302-640

#### 商品の詳細・お申し込みは

第一法規 検索

※弊社担当社員に直接ご連絡いただくか、フリーダイヤルをご利用ください。  
※フリーダイヤル(TEL):受付時間は土・日・祝日を除く9:00~17:30とさせていただきます。  
※フリーダイヤル(FAX):24時間受け付けておりますので、併せてご利用ください。



第一法規 株式会社

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560



(600140) [1412]  
土地事例 (600148) 2014.12 H1

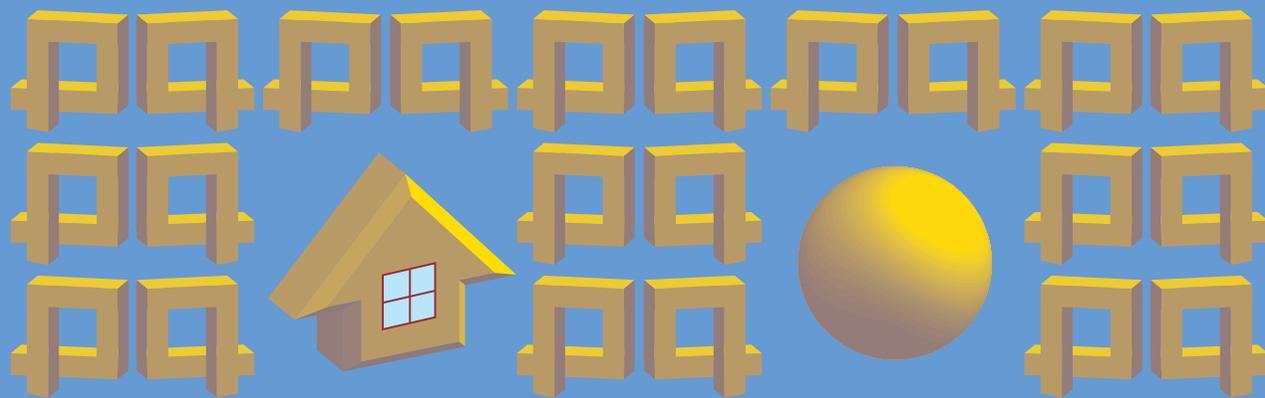
# 詳解

# 土地評価事例

北本 高男◎編著

事例別  
解決シリーズ

個別事情の多い税務上の土地評価について、豊富な実例を掲載!  
区分地上権や定期借地権などの権利関係についても詳解!  
財産評価基本通達に精通した評価の専門家による執筆! 抜群の信頼性!



### 本書の特色

#### 1. Q&A方式によりわかりやすく、具体的に解説!

実務上直面する事例を基に〔Q〕を設定し、結論をわかりやすくまとめた〔A〕で回答するQ&A方式を採用。設問〔Q〕においては、理解し易いようにできるだけ図示したほか、回答〔A〕にあたっては、具体的な計算式や計算の過程を示すとともに、その考え方や関連法令等まで明示しています。

#### 2. 土地評価に関する情報を集大成!

物件ごとの形状や立地条件の違いにより画一的な評価が難しい土地評価について、「財産評価基本通達」に盛り込まれていない事例も含めた数多くの〔Q〕により、直面する評価の事案解決の方法、考え方を提供します。さらに、構築物や家屋の評価も取り上げたほか、一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する通達や、全国各国税局の宅地造成費、固定資産評価基準(抜粋)も収録する等、実務上必要な情報を網羅しています。

#### 3. 「財産評価基本通達」や関連情報のフォローも充実!

土地評価の基本となる「財産評価基本通達」をはじめ、宅地造成費等の改正動向を常にフォローしており、適宜追録で補正してまいります。

#### 4. 土地評価の専門家による信頼すべき内容!

税務上の土地評価の第一人者である北本高男氏を中心に、財産評価基本通達に精通する評価の専門家が執筆した信頼性の高い内容です。

相続税・贈与税の実務処理上  
必要となる土地等の評価に関  
する事例集



本商品をWEB化した「税務会計データベースStandard 土地評価Q&A WEB」もございます。(裏面参照)



◎B5判・加除式・全2巻  
◎定価 本体18,000円+税

# 土地評価に関する個別事例(550事例)を豊富に集め、それぞれに明快な解説を加えた税務エキスパート必携の書

## 内容構成

(目次抜粋：平成26年9月25日追録第86号現在)

### 第1編 土地等の評価

#### 第1章 評価の原則

時価が路線価を下回る場合の課税時期における時価の具体的な求め方/抵当権が設定されている土地等の評価/共有財産の持分の価額の評価/たな卸資産である土地等の評価/土地の評価に採用する邦貨換算/無利息債務等への基準年利率の準用/国外財産の評価 他

#### 第2章 土地及び土地の上に存する権利の評価

##### 第1節 通則

##### 土地の地目の判定

耕作しないで放置している農地の判定/青空駐車場として利用している農地の判定/利用の単位となっている一団の農地等の判定/宅地造成事業を施行するために買収した土地の評価単位/隣接する2以上の異なる地目の土地を一団として評価する場合/市街地の形態を形成している地域における雑種地の評価単位 他

##### 土地の地積

土地の地積の考え方

##### 借地権等の意義

借地権の及ぶ範囲/区分地上権に準ずる地役権の意義/占用権の意義 他

##### 第2節 宅地の評価

##### 宅地の評価単位

宅地の評価単位……居宅と店舗敷地の自用の場合/使用貸借の場合/貸宅地と貸家建付地の場合/自用地と借地権の場合/「土地の無償返還に関する届出書」の提出がある場合/共同ビルの敷地の場合/物納申請を行った場合の宅地の評価単位 他

##### 路線価地域の宅地の評価

路線価方式と倍率方式/路線価図の地区区分/路線価の設定されていない道路に接する宅地の評価/特定路線価の設定の申請/正面路線価の判定/地区の異なる2以上の路線に接する宅地の評価/路線価の高い路線の影響を受ける度合いが著しく少ない場合の評価/奥行価格補正率の基となる奥行距離/一の路線に2以上の路線価が付されている場合の評価/宅地が2以上の地区にまたがる場合の画地調整の方法/側方路線に宅地の一部が接している場合の評価/セットバックを必要とする宅地の評価/容積率の異なる宅地の一部が都市計画道路予定地である場合の評価/土壌汚染地の評価 他

##### 不整形地、無道路地、間口が狭小な空地、がけ地の評価

不整形地の評価における類型の選択/不整形地の評価の計算例/屈折路に面する不整形地の場合の想定整形地のとり方/正面路線のみ面に面している場合の不整形地補正率の適用例/角地の場合の不整形地補正率の適用例/袋地の場合の不整形地補正率の適用例/三角地の場合の不整形地補正率の適用例/無道路地の評価/接道義務を満たしていない宅地の評価/間口距離の求め方 他

##### 倍率地域の宅地の評価

倍率表の見方/倍率方式によって評価する土地の実際の面積が台帳面積と異なる場合の取扱い/固定資産税評価額が付されていない土地の評価/倍率地域の不整形地等の個別事

情の斟酌について

##### 大規模工場用地の評価

大規模工場用地——一団の工場用地の判定/大工場地区にある広大な工場用地の評価/大工場地区にある工場用地以外の土地の評価/大規模工場用地の路線価及び倍率 他

##### 余剰容積率の移転がある場合の宅地の評価

区分所有権設定による余剰容積率の移転がある場合の宅地の評価/余剰容積率を移転している宅地及び移転を受けている宅地 他

##### 私道の評価

私道の用に供されている宅地の評価例/私道であっても評価しない場合の具体例 他

##### 土地区画整理中・造成中の宅地の評価

仮換地指定を受けている土地区画整理事業施行中の宅地の評価/土地改良事業で一時利用地の指定が行われている場合の土地の評価/造成中の宅地の評価/宅地造成事業施行地内に残置されている公共施設用地等の評価 他

##### 広大地の評価

広大地に該当する条件、該当しない条件の例示/広大地評価の面積基準/大規模店舗、ファミリーレストラン等の敷地の判定/マンション適地の判定/広大地補正率とセットバック及び都市計画道路予定地の評価との適用関係/広大地評価の補正/市街地調整区域内の土地に係る広大地の判定/広大な市街地農地、市街地山林及び市街地原野の評価/区分地上権に準ずる地役権の目的となっている広大地の評価 他

##### 特定の地区、敷地の評価

文化財建造物及びその敷地の評価/屋敷内にある神の社や祠等の敷地の評価 他

##### 貸宅地の評価

借地権の目的となっている宅地の評価の特例/複数の地目の土地を一体利用している貸宅地等の評価/定期借地権等の目的となっている宅地の評価/定期借地権等の範囲/地上権の目的となっている貸宅地の評価/倍率方式により評価する宅地の「自用地としての価額」/区分地上権の目的となっている宅地の評価/区分地上権が宅地の一部に設定されている場合の評価/区分地上権に準ずる地役権の目的となっている宅地の評価 他

##### 貸家建付地の評価

貸家建付地の評価/区分地上権の目的となっている貸家建付地の評価/区分地上権に準ずる地役権の目的となっている貸家建付地の評価/新築直後の貸借等に空き室がある場合の貸家建付地の評価/賃貸マンションに付帯する駐車場敷地の評価 他

##### 借地権等の評価

借地権の取引慣行のない地域における借地権の評価/一時使用のための借地権の評価/貸家建付借地権の評価/転賃借地権の評価/転借権の評価/借家人の有する宅地等に対する権利の評価/権利金を支払った場合の相当の地代の年額/相当の地代を支払っている場合の借地権の評価/相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価/使用貸借による借地権の転借があった場合の取扱い 他

##### 定期借地権等の評価

基準年利率の改訂と定期借地権の評価との関係/権利金の授受がある場合の設定時点での定期借地権の評価/保証金の授受がある場合の10年経過時点での定期借地権の評価/保証金について約定利率がある場合の設定時点での定期借地権の評価/実質的に贈与と認められる差額地代の額がある場合の定期借地権の評価 他

##### 区分地上権の評価

地下鉄のトンネルの設置を目的とした土地

の区分地上権の評価/特別高圧架空電線の架設を目的とした区分地上権に準ずる地役権の評価 他

##### 第3節 雑種地等の評価

##### ゴルフ場、遊園地、駐車場等の評価

一団の雑種地の判定/路線価地域にあるゴルフ場用地の評価/鉄軌道用地の定義/市街地調整区域内の雑種地の評価 他

##### 雑種地の賃借権の評価

雑種地の賃借権の評価/相当の地代の授受がある賃借権の評価/借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域にある賃借権の評価 他

##### 第4節 占用権の評価

公共地下駐車場に係る占用権の評価/占用権の目的となっている土地の評価/構築物の賃借人の土地に対する権利の評価 他

##### 第5節 農地の評価

純農地の範囲とその評価方法/中間農地の範囲とその評価方法/市街地周辺農地の範囲とその評価方法/市街地調整区域内の高圧線下の農地の評価/市街地農地等を宅地比準方式で評価する場合の形状による条件差/農地転用許可を受けた後に贈与された農地の評価/広大な生産緑地の評価 他

##### 第5節の2 宅地造成費の計算

市街地農地等の評価に係る宅地造成費の計算/宅地造成費が宅地であるとした場合の価額の50%相当額を超える場合 他

##### 第6節 山林の評価

純山林及び中間山林の評価/市街地山林の評価/貸付山林の評価/風景地保護協定が締結されている土地の評価 他

##### 第7節 原野、鉱泉地等の評価

原野の評価/鉱泉地の評価/観覧用の鉱泉地の評価/引湯権の評価

##### 第3章 家屋及び家屋の上に存する権利、構築物等の評価

家屋の評価/建売用の家屋の評価/建築中の家屋の評価/家屋の附属設備の評価/借家権の評価/構築物の評価 他

##### 第4章 果樹等及び立竹木の評価

果樹の評価方法/立木材積が明らかでない場合の森林の立木の評価/森林の立木以外の立木等の評価/保安林等の立木の評価/相続税の課税の対象となる立木の評価の特例/公益的機能別施業森林区域内の立木の評価 他

### 第2編 小規模宅地等の課税の特例等

#### 第1章 小規模宅地等の課税の特例概要

相続時精算課税制度の適用を受けた土地等の小規模宅地等の特例の適用の可否/小規模宅地等とその乗ずる割合の区分/小規模宅地等の選択(複数ヶ所) 他

##### 事業用宅地等

特定事業用宅地等の範囲/申告期限までに転業又は廃業があった場合の特定事業用宅地等/申告期限までに事業用宅地の一部を譲渡した場合/宅地等を取得した親族が申告期限までに死亡した場合の特定事業用宅地等/事業用宅地を取得した親族が事業主となっていない場合の特定事業用宅地等/災害のため事業を休業した場合の特定事業用宅地等/アパートの一部が空き室である場合の事業用宅地等の判定/事業的規模の不動産貸付を行っている場合 他

##### 居住用宅地等

被相続人等の居住の用に供されていた宅地等の範囲/宅地の一部が特定居住用宅地等に

該当する場合の適用/二世帯住宅の敷地についての特定居住用宅地等の判定/区分所有建物の登記がされていない二世帯住宅の敷地の場合/海外に居住する相続人が被相続人の居住用建物を取得した場合/老人ホームへの入所により空家となっていた建物の敷地 他

##### 特定同族会社事業用宅地等

同族会社に建物を貸し付けている場合の特定同族会社事業用宅地等/従業員の社宅と親族の社宅の敷地/同族会社に土地を貸し付けている場合の特定同族会社事業用宅地等/生計一親族が同族会社に建物を貸し付けている場合の特定同族会社事業用宅地等/生計別の親族が同族会社に建物を貸し付けている場合の特定同族会社事業用宅地等 他

##### 国営事業用宅地等

国営事業用宅地等/郵政民営化に伴う小規模宅地等の相続税の課税の特例 他

##### 申告要件等

小規模宅地等の特例の適用を受けるための添付書類等/申告期限までに分割されなかった場合の特例の適用 他

#### 第2章 特定計画山林についての相続税の課税価格の計算の特例

「小規模宅地等の課税の特例」と「特定計画山林についての相続税の課税価格の計算の特例」との重複適用/相続税法26条の立木の評価の規定と「特定計画山林についての相続税の課税価格の計算の特例」との重複適用 他

### 第3編 固定資産税における評価

固定資産税評価における市街地宅地評価法の概要/固定資産税評価における情報開示制度の概要/固定資産税の評価額と課税標準額の相違点 他

#### 震災特例編 東日本大震災に係る評価の特例

特定土地等・特定株式等についての相続税の課税価格の計算の特例の概要/震災前に相続等により取得した土地等について液状化現象による被害を受けた場合の評価/被災家屋を相続等により取得した場合の評価/建築中の住宅用家屋が震災により損壊した場合の住宅取得等資金の贈与税の特例

#### 資料編

財産評価基本通達(抄)/基準年利率/複利表/一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて/租税特別措置法(相続税法の特例関係)の取扱いについて(抄)/路線価等について・宅地造成費の標準価額/土地及び土地の上に存する権利の評価明細書/複利終値表/固定資産評価基準(抄)/東日本大震災関連の法令・通達等 他

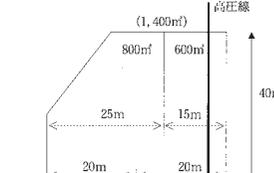
#### 判決要旨・裁決要旨編

実務上重要な小規模宅地等の課税の特例についても解説!

## 内容見本(縮小)

区分地上権に準ずる地役権の目的となっている広大地の評価

Q 下图のような特別高圧架空電線の架設により地役権の設定されている広大地の評価は、具体的にどのように行うのでしょうか。なお、承役地部分は、家屋等の建築はできないこととされています。



A 1 区分地上権に準ずる地役権の目的となっている宅地の評価  
地役権が設定されている宅地の価額は、その承役地である部分を含めた

#### 3 具体的な計算

- 全体を一団の宅地として評価した価額  
(加重平均による正面路線価) (広大地補正率) (面積)  
$$\frac{240千円 \times 20m + 200千円 \times 20m}{40m} \times 0.53 \times 1,400m$$
  
= 220千円  $\times$  0.53  $\times$  1,400 = 163,240千円 (自用地価額)
- 区分地上権に準ずる地役権の価額  
(正面路線価) (広大地補正率) (面積) (地役権の割合) (地役権の価額)  
$$200千円 \times 0.53 \times 600m \times 50\% = 31,800千円$$
- 本事例の広大地の評価額  
(自用地価額) (地役権の価額)  
$$163,240千円 - 31,800千円 = 131,440千円$$

参考法令通達等① 評基通24-4 (広大地の評価)  
評基通25(5) (貸宅地の評価)  
評基通27-5 (区分地上権に準ずる地役権の評価)

1271

実務上直面する事例を基に、Q&A方式によりわかりやすく解説!

根拠となる考え方や参考法令通達、計算式、書式なども併せて掲載!

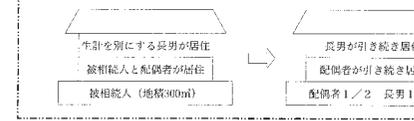
頁=13億6,995万5,475円

#### 第1章 小規模宅地等の課税の特例

##### 区分所有建物の登記がされていない二世帯住宅の敷地の評価

——平成26年1月1日以後の相続等の場合——

Q 被相続人は、自己の所有する宅地上に区分所有建物(住宅)を所有しており、その建物の1階は被相続人と配偶者が、2階部分には生計を別にする長男の家族が居住していた。配偶者及び長男は、当該宅地を相続により取得して、共有持分の1とし、申告期限まで引き続き所有し、かつ居住の用に供していた。このような場合、被相続人の所有していた宅地は、特定居住用宅地等の特例の適用を受けることができるのでしょうか。



A 1 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等の判定  
被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物の敷地は、居住の用に供されていた部分(以下「A部分」)150㎡)と、別にする長男の居住の用に供されていた部分(以下「B部分」)150㎡)とに分かれます。A部分については、生計を別にしていないことから、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等の部

3509②

#### 参考法令通達等② 評基通16 (側方路線影響加算)

##### 〇本事例における評価明細書の記載例

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書(第1表)				
区分	地目	面積	路線価	評価額
1	宅地	35	1,575	551,250
2	宅地	35	1,575	551,250
3	宅地	35	1,575	551,250
4	宅地	35	1,575	551,250
5	宅地	35	1,575	551,250
6	宅地	35	1,575	551,250
7	宅地	35	1,575	551,250
8	宅地	35	1,575	551,250
9	宅地	35	1,575	551,250
10	宅地	35	1,575	551,250
11	宅地	35	1,575	551,250
12	宅地	35	1,575	551,250
13	宅地	35	1,575	551,250
14	宅地	35	1,575	551,250
15	宅地	35	1,575	551,250
16	宅地	35	1,575	551,250
17	宅地	35	1,575	551,250
18	宅地	35	1,575	551,250
19	宅地	35	1,575	551,250
20	宅地	35	1,575	551,250
21	宅地	35	1,575	551,250
22	宅地	35	1,575	551,250
23	宅地	35	1,575	551,250
24	宅地	35	1,575	551,250
25	宅地	35	1,575	551,250
26	宅地	35	1,575	551,250
27	宅地	35	1,575	551,250
28	宅地	35	1,575	551,250
29	宅地	35	1,575	551,250
30	宅地	35	1,575	551,250
31	宅地	35	1,575	551,250
32	宅地	35	1,575	551,250
33	宅地	35	1,575	551,250
34	宅地	35	1,575	551,250
35	宅地	35	1,575	551,250
36	宅地	35	1,575	551,250
37	宅地	35	1,575	551,250
38	宅地	35	1,575	551,250
39	宅地	35	1,575	551,250
40	宅地	35	1,575	551,250
41	宅地	35	1,575	551,250
42	宅地	35	1,575	551,250
43	宅地	35	1,575	551,250
44	宅地	35	1,575	551,250
45	宅地	35	1,575	551,250
46	宅地	35	1,575	551,250
47	宅地	35	1,575	551,250
48	宅地	35	1,575	551,250
49	宅地	35	1,575	551,250
50	宅地	35	1,575	551,250
51	宅地	35	1,575	551,250
52	宅地	35	1,575	551,250
53	宅地	35	1,575	551,250
54	宅地	35	1,575	551,250
55	宅地	35	1,575	551,250
56	宅地	35	1,575	551,250
57	宅地	35	1,575	551,250
58	宅地	35	1,575	551,250
59	宅地	35	1,575	551,250
60	宅地	35	1,575	551,250
61	宅地	35	1,575	551,250
62	宅地	35	1,575	551,250
63	宅地	35	1,575	551,250
64	宅地	35	1,575	551,250
65	宅地	35	1,575	551,250
66	宅地	35	1,575	551,250
67	宅地	35	1,575	551,250
68	宅地	35	1,575	551,250
69	宅地	35	1,575	551,250
70	宅地	35	1,575	551,250
71	宅地	35	1,575	551,250
72	宅地	35	1,575	551,250
73	宅地	35	1,575	551,250
74	宅地	35	1,575	551,250
75	宅地	35	1,575	551,250
76	宅地	35	1,575	551,250
77	宅地	35	1,575	551,250
78	宅地	35	1,575	551,250
79	宅地	35	1,575	551,250
80	宅地	35	1,575	551,250
81	宅地	35	1,575	551,250
82	宅地	35	1,575	551,250
83	宅地	35	1,575	551,250
84	宅地	35	1,575	551,250
85	宅地	35	1,575	551,250
86	宅地	35	1,575	551,250
87	宅地	35	1,575	551,250
88	宅地	35	1,575	551,250
89	宅地	35	1,575	551,250
90	宅地	35	1,575	551,250
91	宅地	35	1,575	551,250
92	宅地	35	1,575	551,250
93	宅地	35	1,575	551,250
94	宅地	35	1,575	551,250
95	宅地	35	1,575	551,250
96	宅地	35	1,575	551,250
97	宅地	35	1,575	551