

掲載内容

相続土地評価実務マニュアル

第1章 相談・受任

《フローチャート～相談・受任》

1 相談の依頼

- (1) 相談者への確認
- (2) 日程調整等

2 相談の実施

- (1) 相談者からのヒアリング
- (2) 相談者への説明

3 受任手続

- (1) 依頼事項の確認等
 - (2) 受任契約の締結
- 【参考書式】受任契約書(土地の評価のみを依頼された場合)

第2章 現地確認調査・資料収集

《フローチャート～現地確認調査・資料収集》

1 現地確認調査の準備

- (1) 現地確認調査の目的
- (2) 地図等の準備
- (3) 事前の資料収集

2 現地確認調査

- (1) 評価対象地の確認
- (2) 評価対象地周辺の確認

3 評価対象地に対する規制等の確認

- 4 評価対象地に対する権利関係の確認

 - (1) 契約書等の確認
 - (2) 登記情報等の確認

第3章 土地評価の原則

第1 時価

《フローチャート～時価》

- 1 相続税法の規定
- 2 財産評価基本通達
 - (1) 評価通達の制定
 - (2) 評価通達の適用
- 3 評価通達の定めによらない評価

第2 土地評価の基本要素

《フローチャート～土地評価の基本要素》

- 1 取得者
- 2 地 目
- 3 評価対象土地に係る権利関係
- 4 地 積

第4章 宅地の評価(自用地価額の評価)

第1 宅地の評価方法

《フローチャート～宅地の評価方法》

- 1 宅地の評価単位
- 2 不合理分割が行われた場合
- 3 宅地の評価方式
- 4 宅地の評価の流れ

第2 路線価方式による宅地の評価

《フローチャート～路線価方式による宅地の評価》

- 1 路線価
 - (1) 路線価
 - (2) 路線価図等の公表
 - (3) 路線価図の見方
- 【参考書式】個別評価申出書
- 2 特定路線価

- (1) 特定期間を設定する場合
 - (2) 特定期間の設定の申出
- 【参考書式】特定路線価設定申出書

3 路線価方式による評価方法

- 【参考書式】土地及び土地の上に存する権利の評価明細書

4 基本的な画地調整計算

- (1) 奧行価格補正
- (2) 側方路線影響加算
- (3) 二方路線影響加算
- (4) 三方又は四方に路線のある場合の加算
- (5) 間口狭小補正
- (6) 奥行長大補正

5 不整形地の評価

- (1) 不整形地の評価方法
- (2) 不整形地の画地調整計算
- (3) 不整形地補正率
- (4) 不整形地の評価額

6 無道路地の評価

- (1) 無道路地の意義
- (2) 無道路地の評価方法

7 地積規模の大きな宅地の評価

- (1) 地積規模の大きな宅地の意義
- (2) 地積規模の大きな宅地の評価方法

8 かけ地等を有する宅地の評価

- (1) かけ地等を有する宅地の意義
- (2) かけ地等を有する宅地の評価方法

9 土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価

- (1) 土砂災害特別警戒区域内にある宅地の意義
- (2) 土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価方法

10 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価

- (1) 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の意義
- (2) 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価方法

11 倍率方式による宅地の評価

《フローチャート～倍率方式による宅地の評価》

1 倍率方式

2 倍率方式による評価

第4 個別事情に応じた評価

《フローチャート～個別事情に応じた評価》

1 私道の評価

- (1) 私道の意義
- (2) 私道の評価方法
- (3) 歩道状空地の評価

2 セットバックを必要とする宅地の評価

- (1) セットバックを必要とする宅地
- (2) セットバックを必要とする宅地の評価方法

3 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価

- (1) 都市計画道路予定地の区域内にある宅地
- (2) 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価方法

4 土地区画整理事業施行中の宅地の評価

- (1) 仮換地が指定されている場合(原則的な評価方法)
- (2) 仮換地が指定されている場合(例外的な評価方法)
- (3) 仮換地が指定されていない場合

5 造成中の宅地の評価

- (1) 余剰容積率の移転がある場合の宅地評価
 - (1) 余剰容積率の移転
 - (2) 余剰容積率の移転がある場合の宅地

の評価方法

7 農業用施設用地の評価

- (1) 農業用施設用地の意義
- (2) 農業用施設用地の評価方法

8 大規模工場用地の評価

- (1) 大規模工場用地の意義
- (2) 大規模工場用地の評価方法

9 文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価

10 利用価値の著しく低下している宅地の評価

11 土壤汚染地の評価

- (1) 土壤汚染地の意義
- (2) 土壤汚染地の評価方法

12 周知の埋蔵文化財包蔵地の評価

- (1) 周知の埋蔵文化財包蔵地の意義
- (2) 周知の埋蔵文化財包蔵地の評価方法

第5章 貸借が行われている宅地の評価

第1 普通借地権が設定されている場合の評価

《フローチャート～普通借地権が設定されている場合の評価》

1 借地権の意義

- (1) 借地借家法における借地権
- (2) 財産評価における借地権

2 通常の地代の授受が行われている場合の評価

- (1) 通常の地代の意義
- (2) 借地権の評価

3 借地権の設定されている宅地(貸宅地)の評価

- (1) 貸宅地割合が定められている地域の貸宅地の評価
- (2) 借地権が転貸されている場合の評価
- (3) 借地権が転貸されている場合の評価
- (4) 転貸借権の評価
- (5) 転貸借権の評価

4 相当の地代の授受が行われている場合の評価

- (1) 相当の地代の意義
- (2) 相当の地代の授受が行われている場合の借地権の評価
- (3) 相当の地代の授受が行われている場合の貸宅地の評価

5 借地権が転貸されている場合の評価

- (1) 転貸借権の評価
- (2) 転貸借権の評価
- (3) 転貸借権の評価

6 無償返還届出書が提出されている場合の評価

- (1) 土地の無償返還に関する届出
- (2) 無償返還届出書が提出されている場合の借地権の評価
- (3) 無償返還届出書が提出されている場合の貸宅地の評価

7 セットバックを必要とする宅地の評価

- (1) セットバックを必要とする宅地
- (2) セットバックを必要とする宅地の評価方法

8 同族会社の株式評価における借地権の扱い

- (1) 同族会社が相当の地代を支払っている場合
- (2) 同族会社が相当の地代に満たない地代を支払っている場合
- (3) 無償返還届出書が提出されている場合

9 その他の権利が設定されている場合の評価

- (1) 配偶者居住権等の意義
- (2) 配偶者短期居住権
- (3) 配偶者居住権

10 配偶者居住権等に関する税務上の取扱い

- (1) 配偶者居住権等に関する税務上の取扱い
- (2) 配偶者居住権等の利用に関する権利の評価方法
- (3) 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地の評価方法

11 配偶者居住権等の評価

- (1) 配偶者居住権等の評価
- (2) 配偶者居住権等の評価
- (3) 配偶者居住権等の評価

12 その他の権利が設定されている場合の評価

- (1) その他の権利が設定されている場合の評価
- (2) その他の権利が設定されている場合の評価
- (3) その他の権利が設定されている場合の評価

(2) 定期借地権等の種類

2 定期借地権等の評価方法

3 定期借地権等が設定されている宅地(貸宅地)の評価方法

4 定期借地権等の評価

- (1) 原則的評価方法
- (2) 個別通達による評価方法

5 定期借地権等の評価明細書

第3 使用貸借により土地の貸借が行われている場合の評価

《フローチャート～使用貸借により土地の貸借が行われている場合の評価》

1 使用貸借の意義

2 使用貸借の判定

- (1) 通常の場合
- (2) 借地権者以外の者が借地権の目的となっている土地を取得した場合

3 土地所有者以外の者が借地権を取得した場合

4 土地の無償借受け時に借地権相当額の課税が行われている場合

- (5) 借地権の目的となっている土地を使用貸借通達の施行前に借地権者以外の者が取得している場合
- (6) 当事者の一方又は双方が法人である場合

5 借地権の使用貸借に関する確認書

6 借地権の評価

7 市街地周辺農地の評価

8 市街地農地の評価

- (1) 市街地農地の評価方法
- (2) 宅地造成費に相当する金額の計算

9 生産緑地の評価

- (1) 生産緑地
- (2) 生産緑地の評価方法

10 耕作権等の評価

- (1) 耕作権等の意義
- (2) 耕作権の評価方法

11 永小作権の評価方法

12 貸し付けられている農地の評価

- (1) 耕作権の目的となっている農地の評価方法
- (2) 永小作権の目的となっている農地の評価方法

13 10年以上の期間の定めがある賃貸借契約により貸し付けられている農地の評価方法

14 農業経営基盤強化促進法の規定により貸し付けられている農地の評価方法

15 特定市民農園用地等として貸し付けられている農地の評価方法

16 市民農園用地等として貸し付けられている農地の評価方法

17 農地中間管理機構に貸し付けられている農地の評価方法

18 貸し付けられている農地の評価方法

19 貸し付けられている農地の評価方法

20 農地の評価

21 貸地の評価

22 貸地の評価

23 貸地の評価

24 貸地の評価

25 貸地の評価

26 貸地の評価

27 貸地の評価

28 貸地の評価

29 貸地の評価

30 貸地の評価

31 貸地の評価