

おまとめ動画

1 ~ 5



# 時価と相続税評価

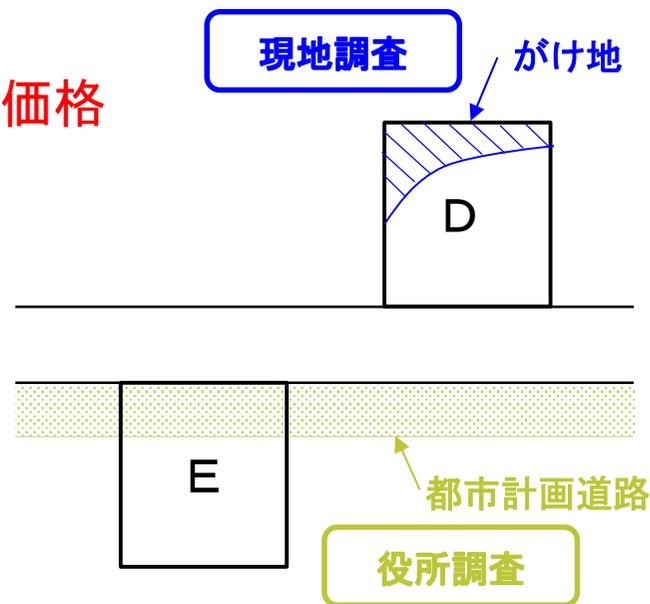
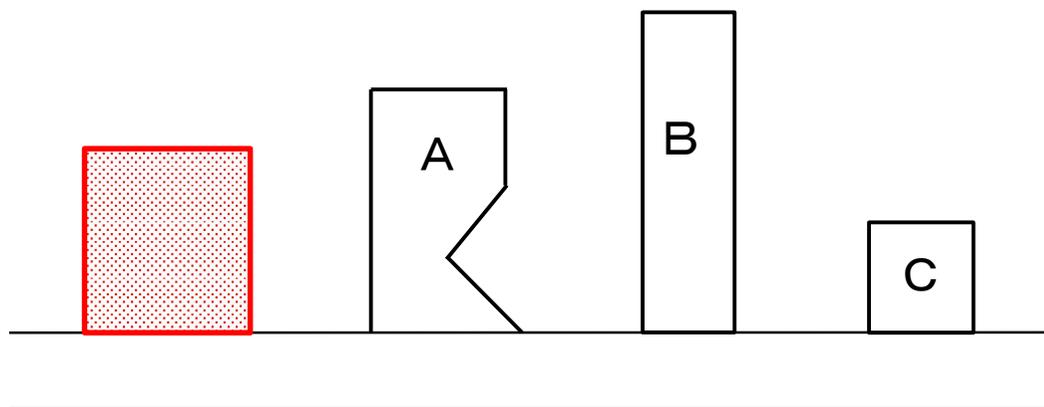
# ① なぜ 税理士先生が不動産を学ぶのか？ (時価と相続税評価)

○土地評価のため  
相続税申告

○お客様へのアドバイスのため  
相続税対策

## 土地評価

○路線価とは？ → 地域の標準的な宅地の価格



## ② 土地 (時価と相続税評価)

### 土地

#### ○公的な価格

地価公示 国交省

100

相続税 国税庁

80

固定資産税 市町村

70

#### ○路線価と時価の違い

- ・エリア (都市と地方)
- ・時間
- ・規模 → 次回

#### ○取引事例

取引 → 法務局 → 国交省 → 鑑定士 → 国交省

**不動産取引価格情報検索**

### ③ 面積が大きい土地 (時価と相続税評価)

○地積規模が大きな宅地

$$\frac{A \times B + C}{A} \times 0.80$$

3大都市圏

500㎡以上

以外

1,000㎡以上

除く

市街化調整区域

工業専用地域

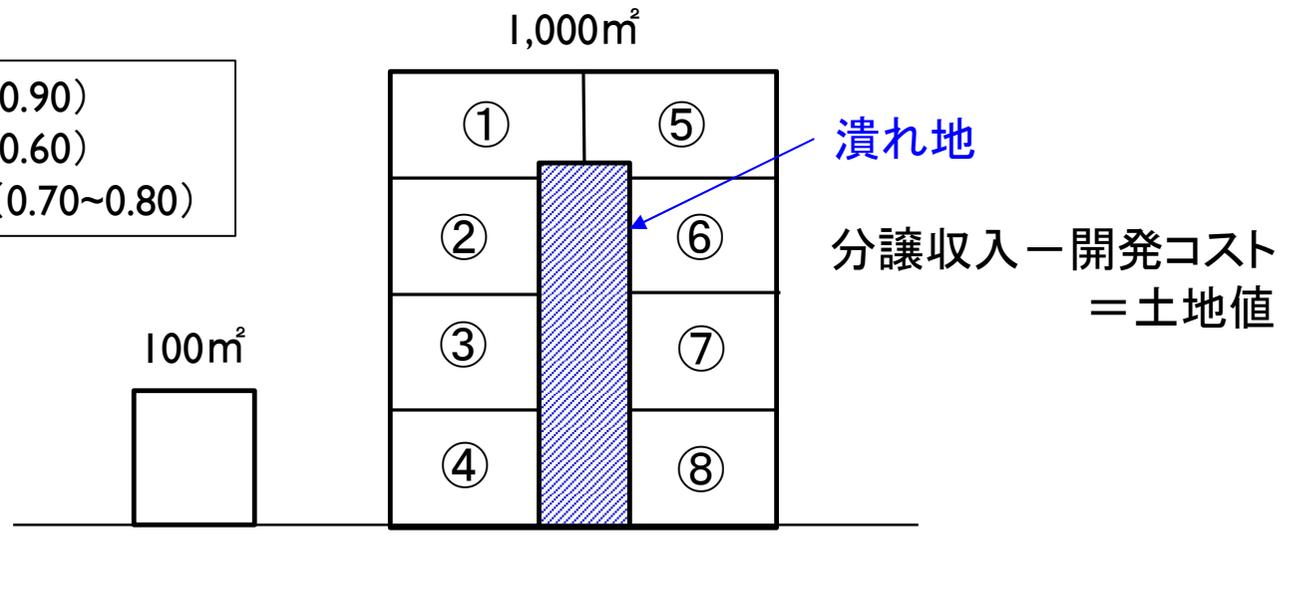
容積率400%以上(300%)

大規模工場用地

～H16年 潰れ地(0.80～0.90)  
 ～H29年 広大地(0.50～0.60)  
 H30年～ 地積規模・・・(0.70～0.80)

例外

面積が大きいことが◎  
 →マンション・商業・工業



## ④ 収益物件 (時価と相続税評価)

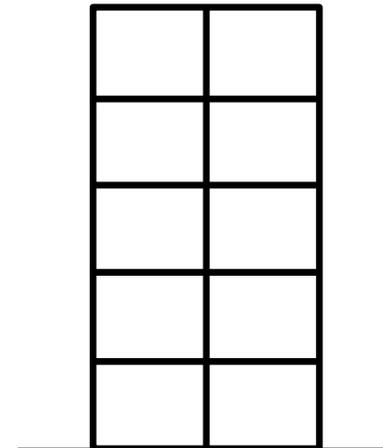
$$\boxed{\text{積算価格}} = \boxed{\text{土地}} + \boxed{\text{建物}}$$

$$\boxed{\text{収益価格}} = \boxed{\text{収入}} \div \boxed{\text{利回り}}$$

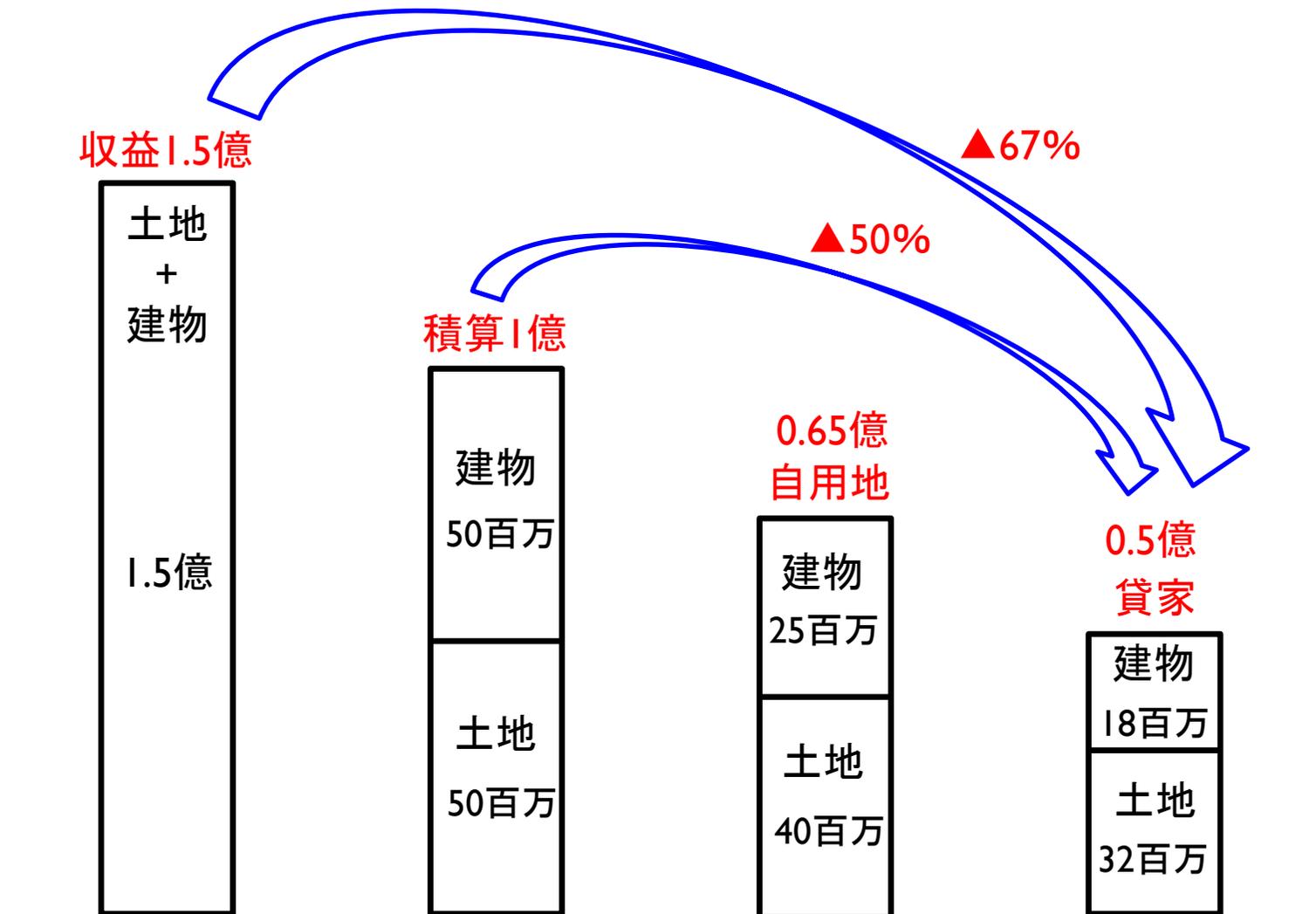
月10万円 × 10戸 = 100万円

$$\boxed{\text{年1,200万円}} \div \boxed{8\%} = \boxed{1.5\text{億円}}$$

5階建て



## ④ 収益物件 (時価と相続税評価)



## ⑤ 資産の棚卸しをする時に(時価と相続税評価)

対策

分割

納税

.....

節税

評価



違い



※売却しやすいか？

保有の手間とコストは？

種類	.....	相続税	時価	収入	NCF
土地	.....	〇〇円	〇〇円	—	—
マンション	.....	〇〇円	〇〇円	〇〇円	〇〇円
現金	.....				
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・

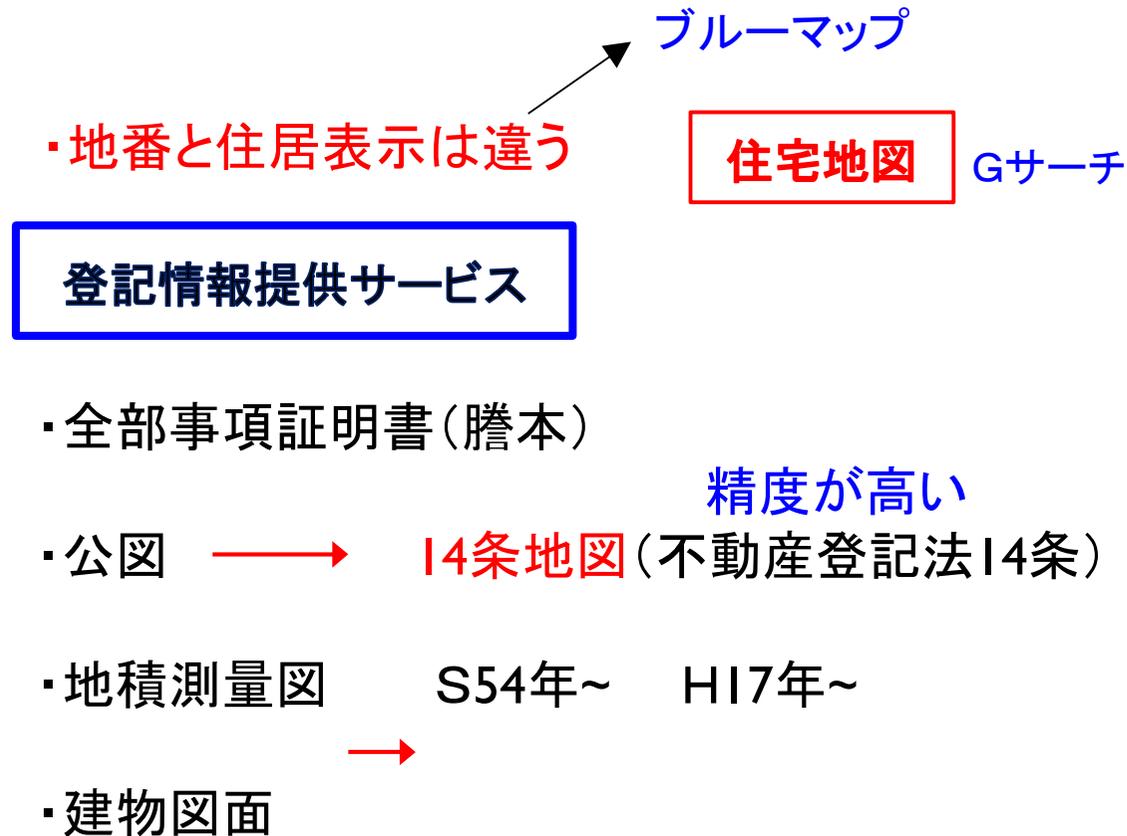
おまとめ動画

6 ~ 9

土地評価のための  
「資料調査」



## ⑥ 法務局で取得できる資料(土地評価のための資料調査)



## ⑦ 市役所で取得できる資料(土地評価のための資料調査)

---

- ・建築計画概要書 [建築指導課]

間口、奥行、形状、容積率、道路  
※建築時のものであることに注意！

- ・地番図 [固定資産税課]

土地が大きい時、有効

- ・白地図 [都市計画課]

高低差、住宅地図がない時

- ・上下水道図面 [上下水道課]

## ⑧ Googleの活用法(土地評価のための資料調査)

---

- ・グーグルマップ → 距離(右クリック)
- ・ストリートビュー → 過去時点(左上)
- ・航空写真 → 距離(右クリック)  
3D(右下・方位の下)

## ⑨ 公簿面積と実測面積が違う場合 (土地評価のための資料調査)

---

- ・公簿面積、実測面積、課税面積  
縄伸び、縄縮み
- ・鑑定評価では...  
CAD (JW-CAD)
- ・宅建では...  
(確定測量、仮測量、公簿取引)

おまとめ動画

10～22

土地評価のための  
「役所調査」



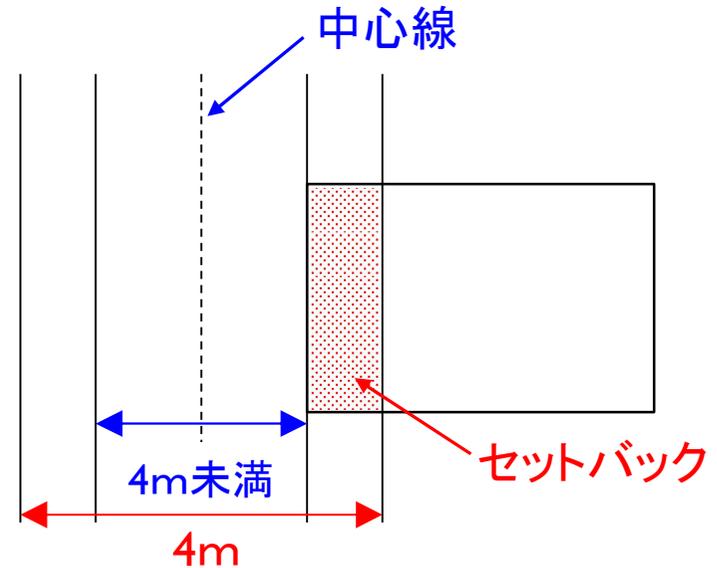
# ⑩ セットバック (土地評価のための役所調査)

## 建築指導課

建築基準法・42条2項道路に該当するか？

※4m未満の場合

- ・道路法 (国道、県道、市道など)
- ・建築基準法 (42条1項1号～5号、**42条2項**)

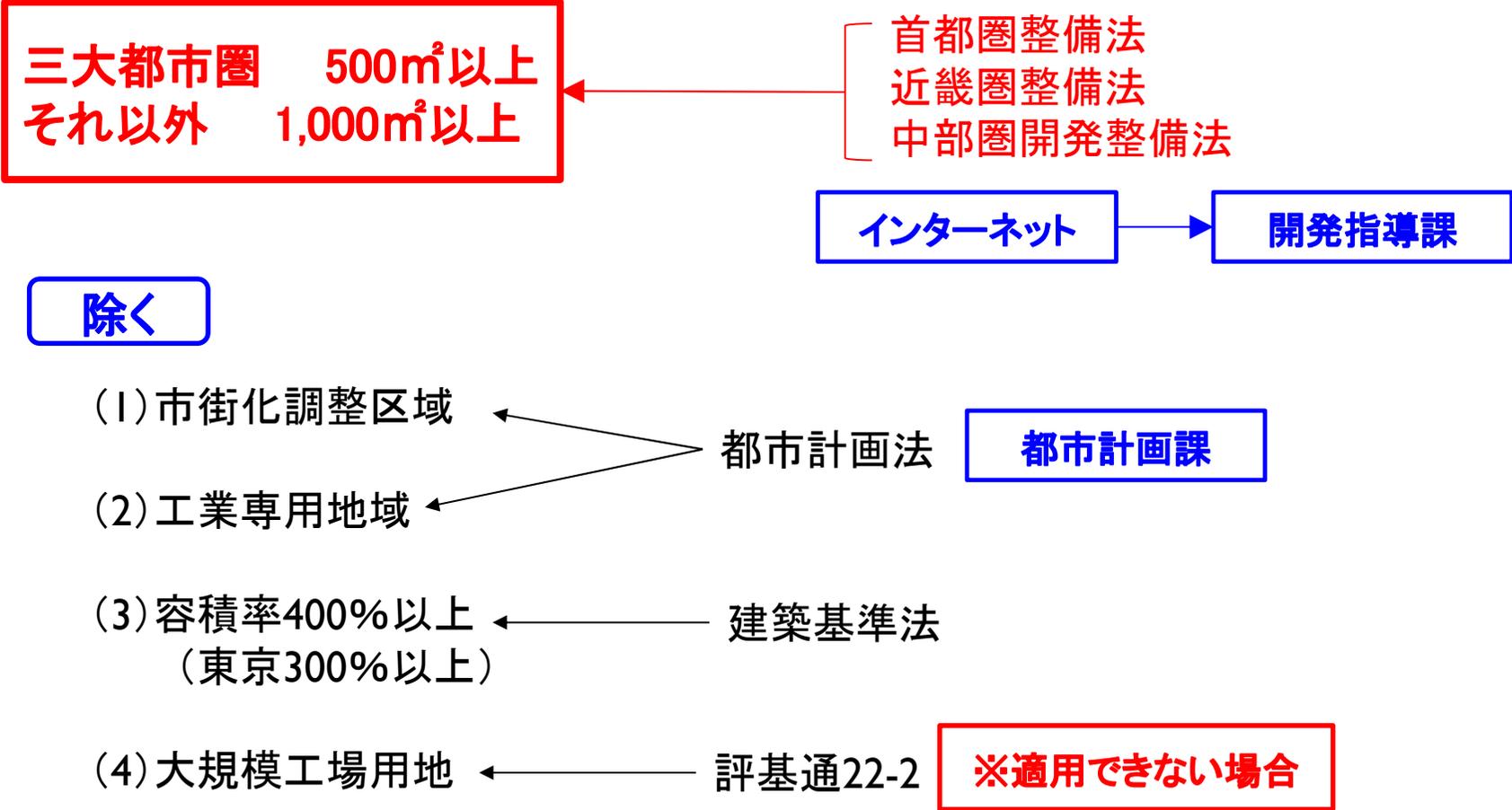


- ・セットバックが必要か？
- ・対面が川、崖の場合

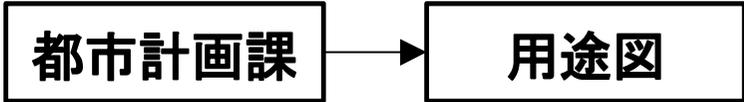
## 資料

公図、地番図、概要書

# ⑪ 地積規模の大きな宅地 (土地評価のための役所調査)

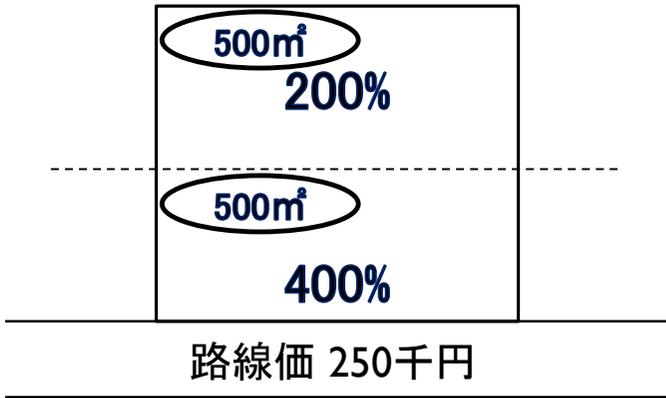


⑫ 容積率が異なる場合 (土地評価のための役所調査)



$$\left( 1 - \frac{\text{実際の許容延床面積}}{\text{前面の容積率} \times \text{地積}} \right) \times \text{影響度}$$

(0.8 or 0.5 or 0.1)

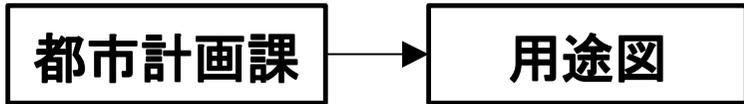


$$\left( 1 - \frac{400\% \times 500\text{m}^2 + 200\% \times 500\text{m}^2}{400\% \times 1,000\text{m}^2} \right)$$

$$= \left( 1 - \frac{3,000\text{m}^2}{4,000\text{m}^2} \right)$$

$$= ( 1 - 0.75 ) = 0.25$$

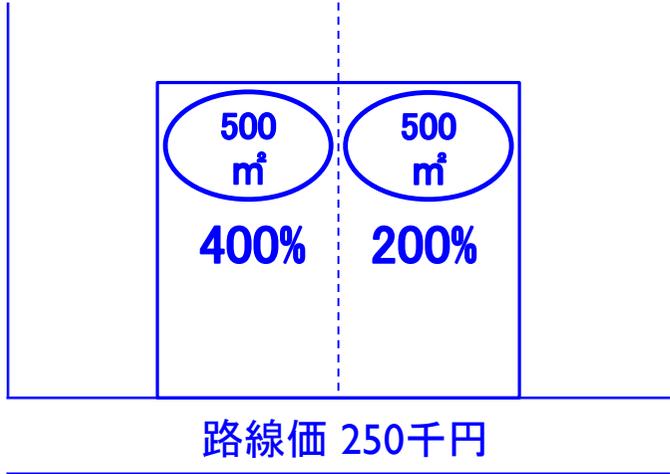
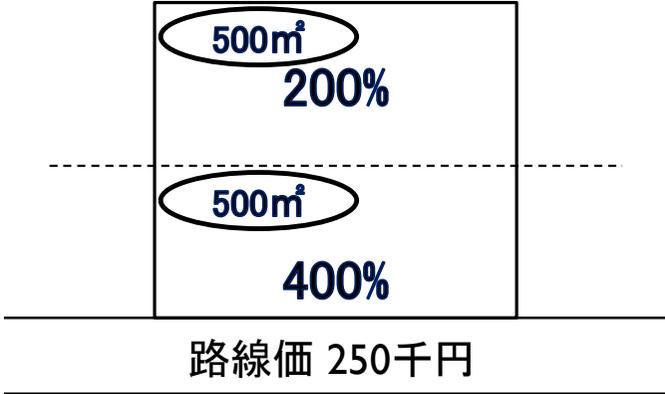
# ⑫ 容積率が異なる場合 (土地評価のための役所調査)



前面道路の幅員  
× 0.6 or 0.4

Q&A

指定容積率  
と  
基準容積率



⑬ 都市計画道路(土地評価のための役所調査)

◎都市計画道路の予定地内にある宅地の評価



流れ 都市計画決定 → 事業認可 → 用地買収

54条 2F以下、地下×、W造、S造など

地区区分・容積率・地積割合

◎都市計画施設(公園、学校など)

◎建築線(船場建築線)

建築基準法・42-1-5(位置指定道路) 10m or 12m

⑭ 余剰容積率(土地評価のための役所調査)

◎余剰容積率の移転がある場合  
余剰容積率の移転している、受けている

特例容積率適用地区

都市計画法 の地域地区

特定行政庁が指定

R2. 3. 31時点

東京駅周辺、宇都宮駅東口

⑮ 土砂災害特別警戒区域 (土地評価のための役所調査)

土砂災害防止法

・警戒区域 (イエローゾーン)

・特別警戒区域 (レッドゾーン)

都道府県知事が指定

- ・開発行為 → 知事の許可
- ・都計外 → 建築確認
- ・移転の勧告 (知事)

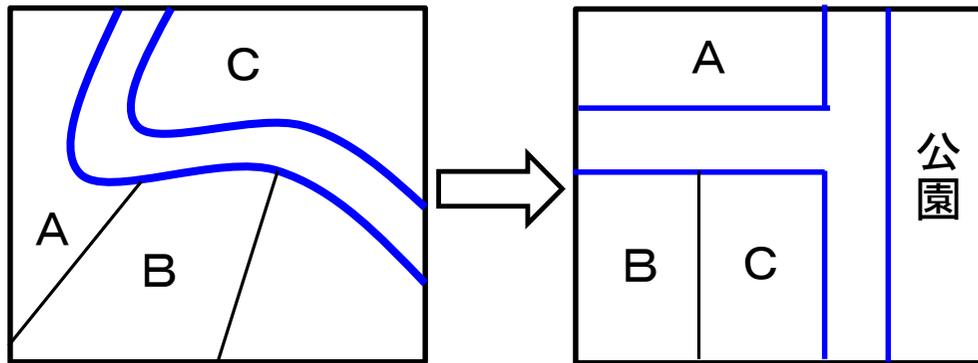
割合	補正率
0.10~	0.90
0.40~	0.80
0.70~	0.70

都道府県の土木事務所

〇〇県 土砂災害防止法 指定区域

検索

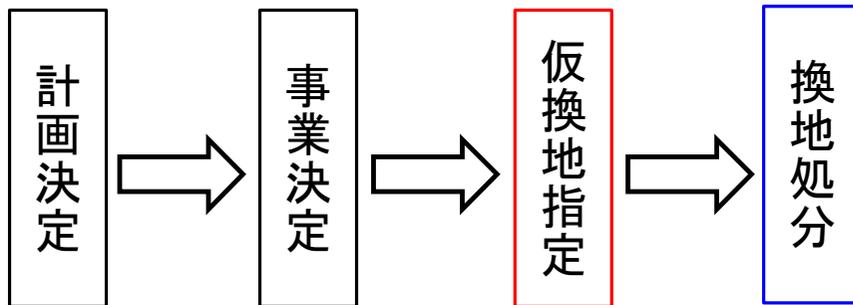
①⑥ 土地区画整理事業施工中 (土地評価のための役所調査)



土地区画整理法

区画整理課

市街地整備課



従前地を使用

仮換地を使用

・造成工事中  
・完了まで1年超の見込み  
0.95

①7 農業用施設用地 (土地評価のための役所調査)

農業振興地域の整備に関する法律

農振法

農業振興地域

農用地区域(青地)

指定を受けない区域(白地)

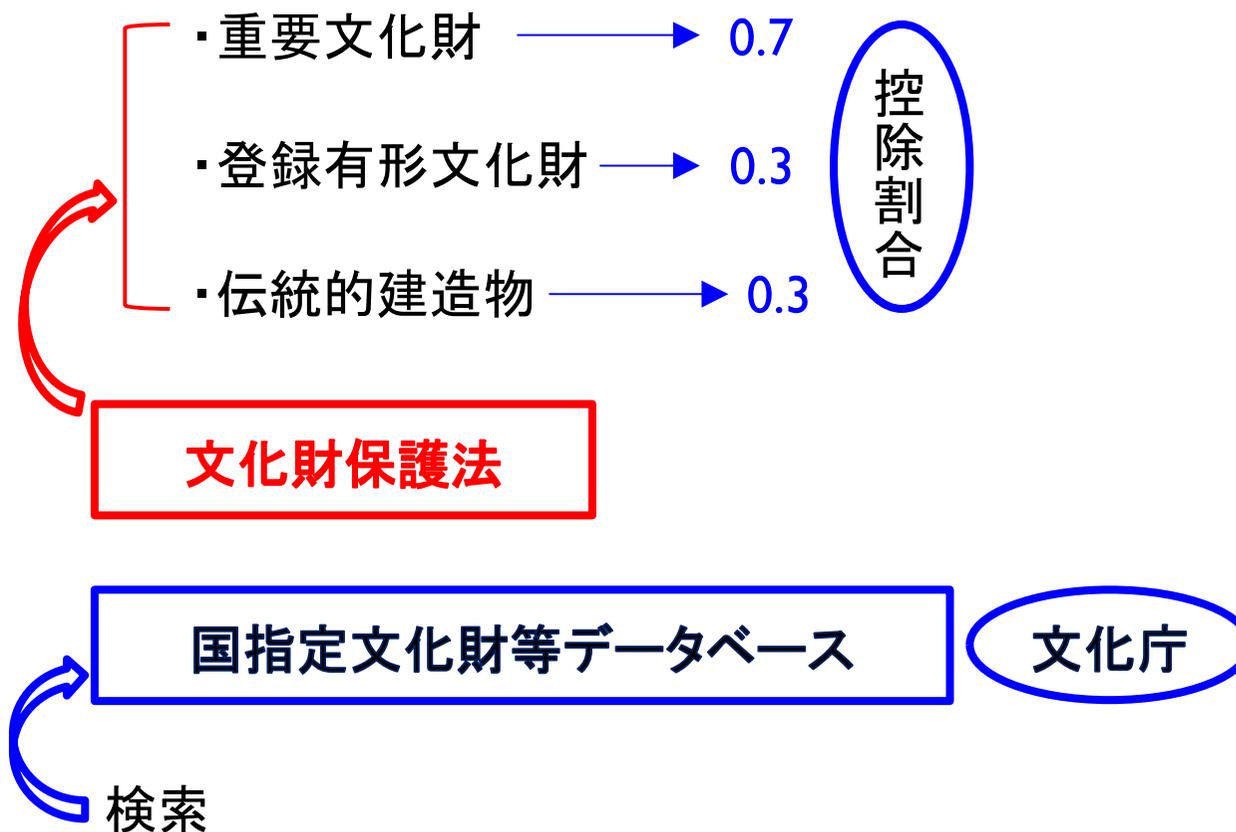
建築・開発を制限

◎市街化調整区域  
農業用施設用地  
(農振法3-3, 3-4)  
農用地、耕作、畜産

農政課

農業振興課

⑱ 文化財建造物である家屋の敷地 (土地評価のための役所調査)



①9 生産緑地(土地評価のための役所調査)

**生産緑地法**

(都市部の農地・緑地を守る)

(メリット) 税の優遇

(デメリット) 建築の制限・営農義務

**指定解除の要件**

- ・営農不可能
- ・主たる従事者の死亡
- ・指定から30年

5%

2022年問題

買取の申出

5年以下	10%
5~10年	15%
10~15年	20%
15~20年	25%
20~25年	30%
25~30年	35%

**〇〇市 生産緑地**

- ・都市計画課
- ・農業委員会

**看板**

## ② 埋蔵文化財包蔵地 (土地評価のための役所調査)

---

**文化財保護法**

周知の埋蔵文化財包蔵地

**教育委員会**

**試掘**

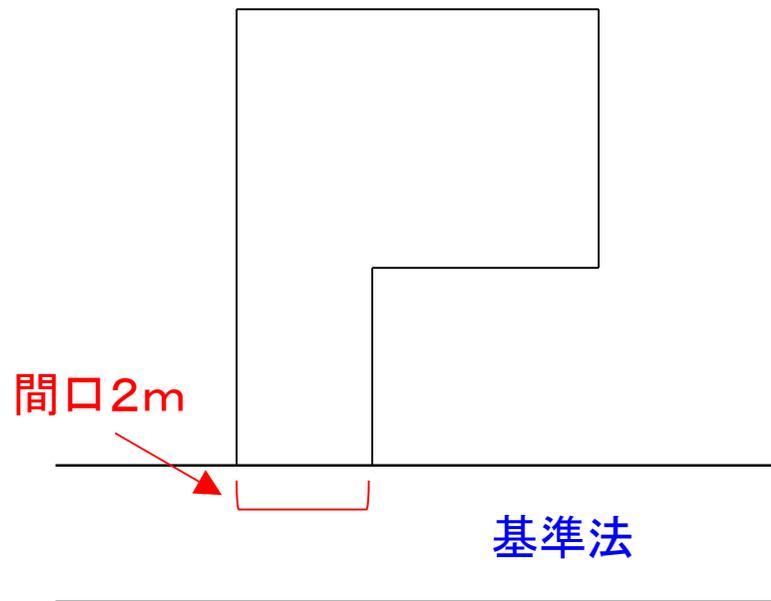
**本発掘**

発掘調査費用の **見積額の80%を控除**

- ・不服審判所裁決要旨 H13. 3. 15
- ・裁決事例集 No.76-307 H20. 9. 25

## ②1 建築基準法の道路 (土地評価のための役所調査)

### 建築基準法・43条 (接道義務)



○道路法

建築指導課

○建築基準法

- ・42条1-1~1-5
- ・42条2項
- ・非該当





おまとめ動画

23～27

土地評価のための  
「現地調査」



## ②③ 現地調査の道具 (土地評価のための現地調査)

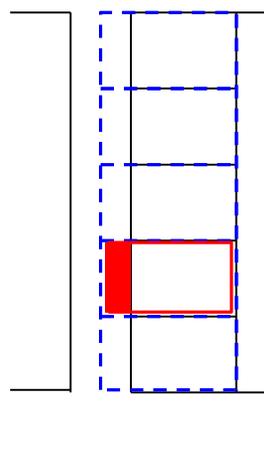
---

- ・ウォーキングメジャー (折りたたみ)
- ・巻尺
- ・レーザー距離計 (BOSH GLM50)
- ・カメラ (Sony Cyber-shot DSC-WX800、広角24mm)

②4 私道の用に供されている宅地 (土地評価のための現地調査)

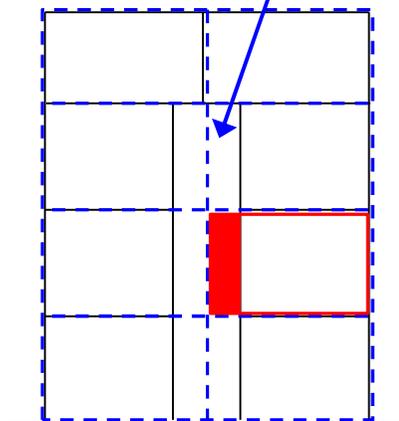
- ・私道の用に供されている宅地 →  $\frac{30}{100}$
- ・不特定多数の者の通行 →  $\frac{0}{100}$

Q&A



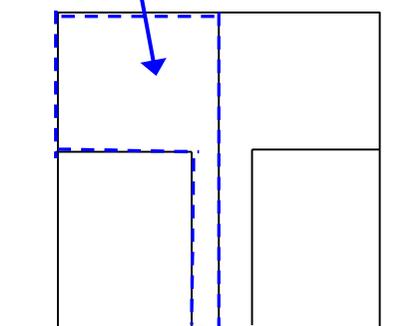
0%

位置指定道路



30%

路地状敷地



100%

Q&A

- ・公道から公道
- ・行止まりでも  
公園、地域センターなど
- ・幅員の大小は不問

②5 がけ地(土地評価のための現地調査)

一般的に傾斜度30度以上

がけ地  
総地積 →

方位 割合	南	東	西	北
0.1~	...	...	...	...
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
0.5~	0.82	...	...	...
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
0.9~	0.70	...	...	...

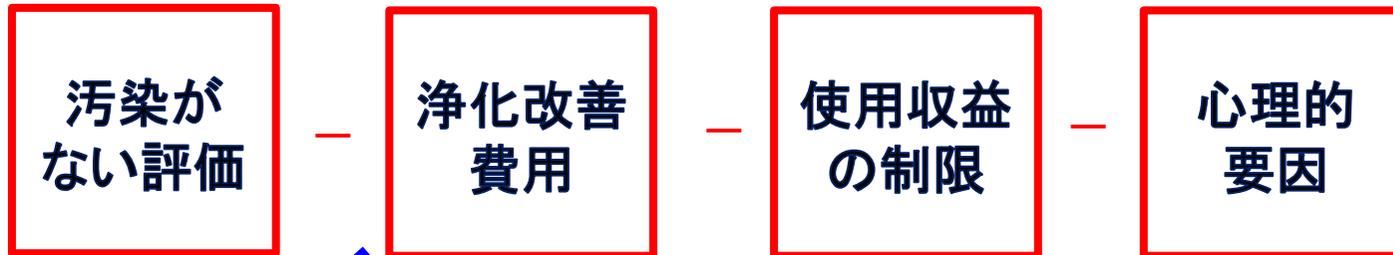
※実際には造成費との関係に注目

## ②⑥ 土壌汚染 (土地評価のための現地調査)

六価クロム、ベンゼンなど  
金属工場、メッキ工場、自動車工場、クリーニング店など

特定有害物質

評価

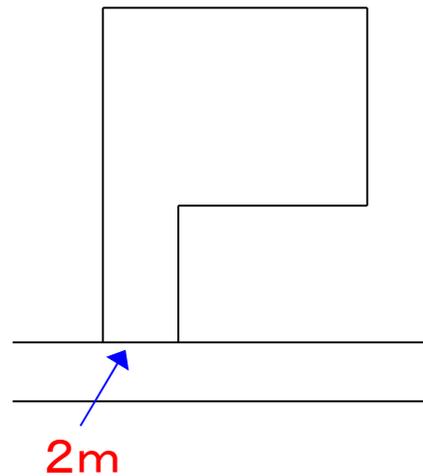


調査

フェイズ① (地歴) → フェイズ② (平面) → フェイズ③ (深度)

## ②⑦ 間口、高圧線、嫌悪施設、売り土地 (土地評価のための現地調査)

◎間口



◎高圧線

◎嫌悪施設

◎臭い

◎騒音

◎接道

◎事故物件

◎越境

◎売土地情報

おまとめ動画

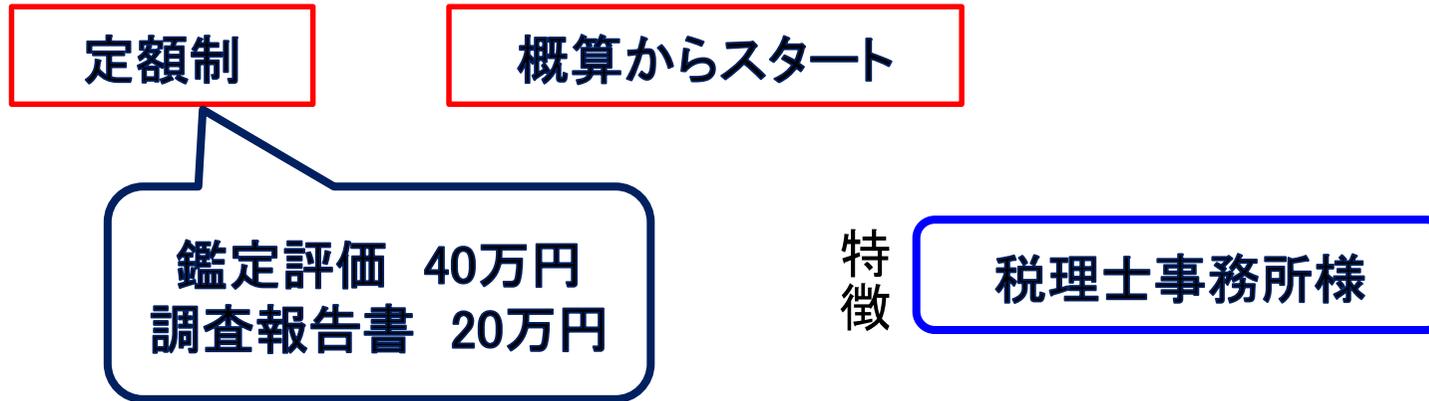
28～33

鑑定評価

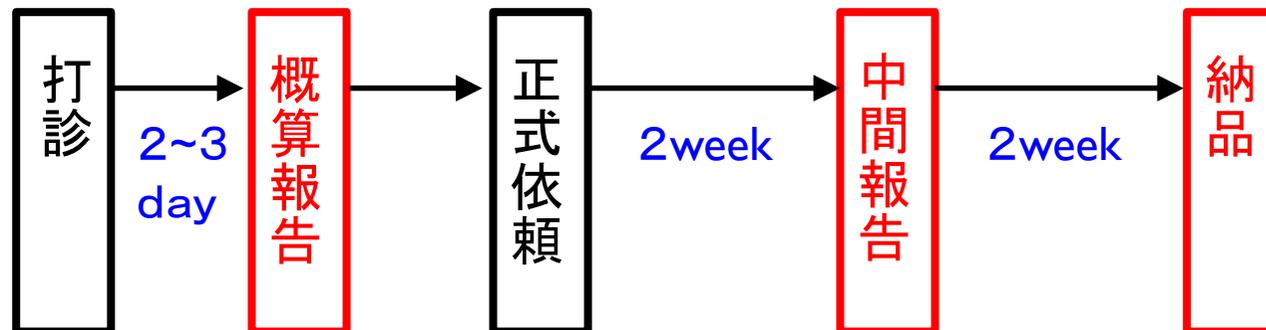


## ②⑧ FCSのスタンス(鑑定評価)

### ◎FCSのスタンス 2009~



### ◎スケジュール



## ②⑨ 不動産鑑定の実用の場合 (鑑定評価)

### ◎鑑定評価の実用

#### 税務

- ・相続税申告
- ・関係者間の売買
- ・取得費不明
- ・遺産分割
- ・土地建物の割合

#### 会計

- ・減損会計
- ・M&A

#### 法務

- ・遺留分侵害額
- ・賃料交渉
- ・立ち退き交渉

#### 金融

- ・担保評価
- ・耐用年数

- ・行政(国、府、市など)
- ・公的な評価  
(地価公示など)
- ・Jリート、ファンド
- ・一般法人

## ③⑩ 相続税申告 (鑑定評価)

---

相続税法22条

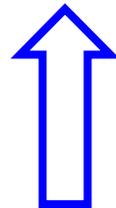
時価による

評基通1-2

時価とは通達の定めによる

評基通6

通達の定めにより難しい時



裁決事例など

評価額が時価を上回るなど  
特別な事情の有無

## ③⑩ 相続税申告(鑑定評価)

---

### 留意点

### 財産評価の実務

清文社 笹岡先生

- ・価格時点
- ・評価単位

### 事例

- ・面大地
- ・無道路地
- ・よう壁、高低差、がけ地
- ・山林

## ③① 取得費不明の場合の過去時点評価(鑑定評価)

---

### ◎取得費不明の不動産を売却した場合

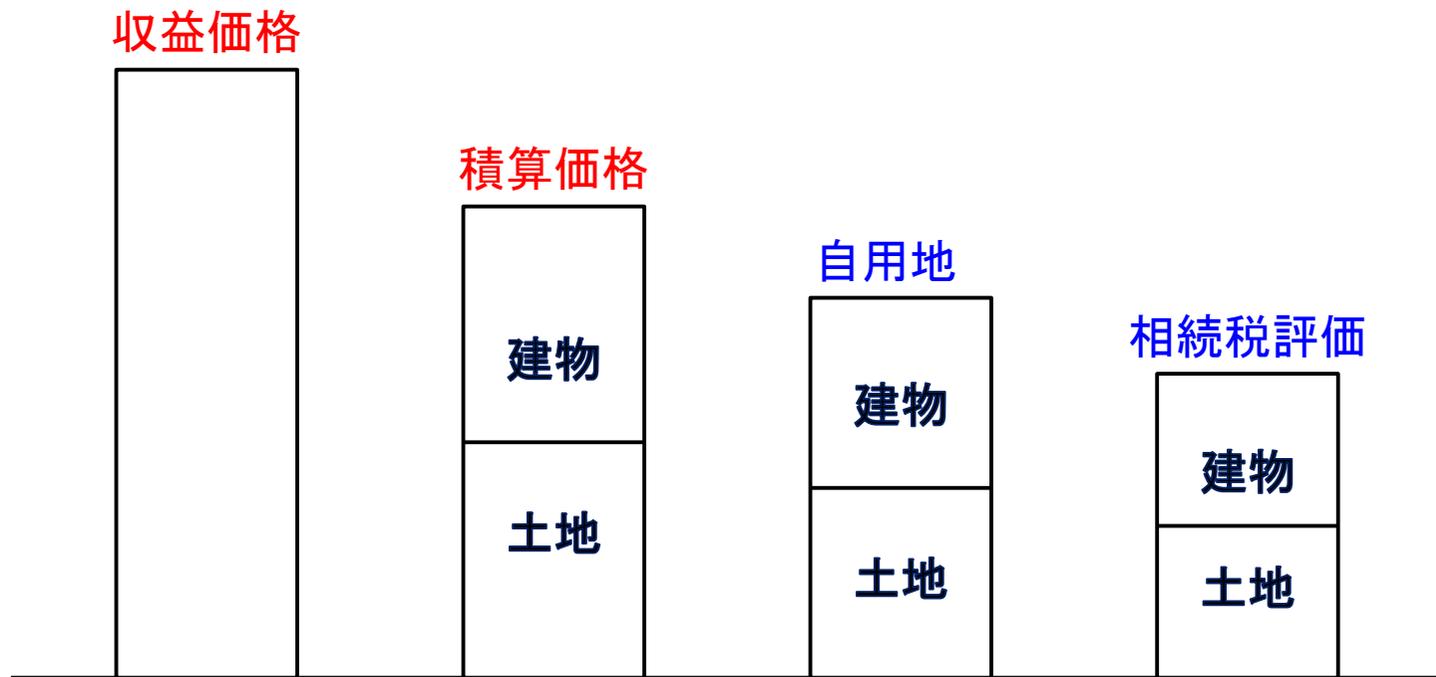
 **通常** 売却価格の5%  
概算取得費

### ※過去時点の鑑定評価

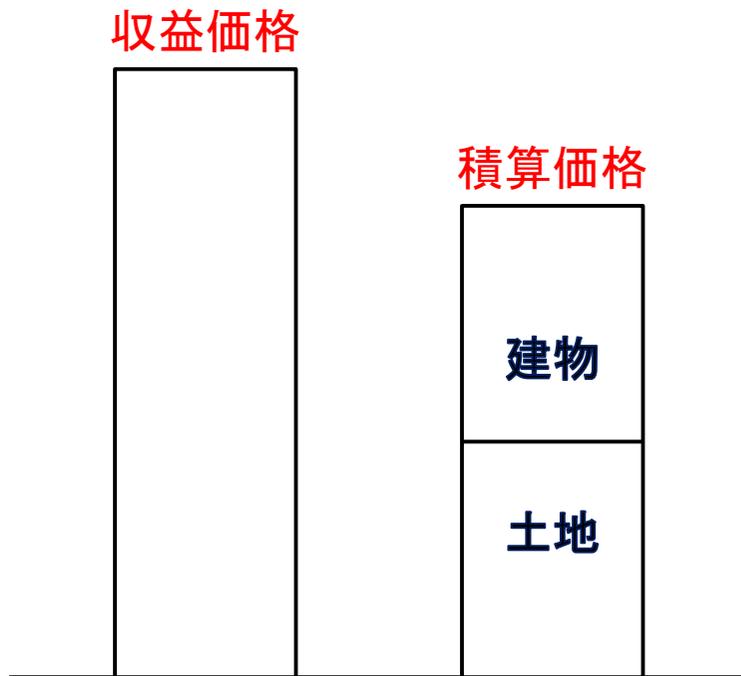
- ・1960年代～
- ・都道府県による
- ・否認リスクは？

## ③② 遺産分割と遺留分侵害額請求 (鑑定評価)

---



### ③③ 土地建物の内訳(鑑定評価)



#### 割合法

$$\text{収益価格} \times \text{土地割合} = \text{土地価格}$$

$$\text{収益価格} \times \text{建物割合} = \text{建物価格}$$

#### 控除法

$$\text{収益価格} - \text{土地価格} = \text{建物価格}$$

おまとめ動画

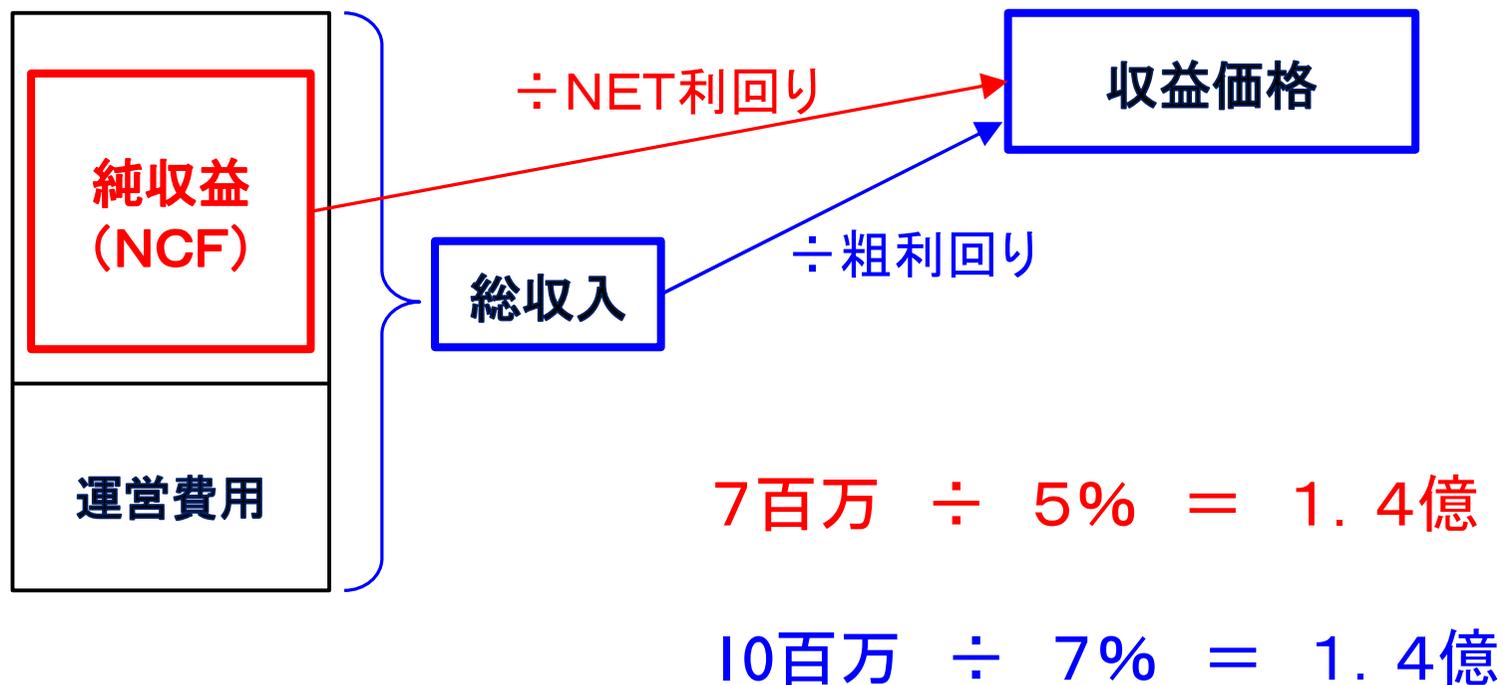
34～46

# 不動産投資



### ③④ 粗利回り と NET利回り (不動産投資)

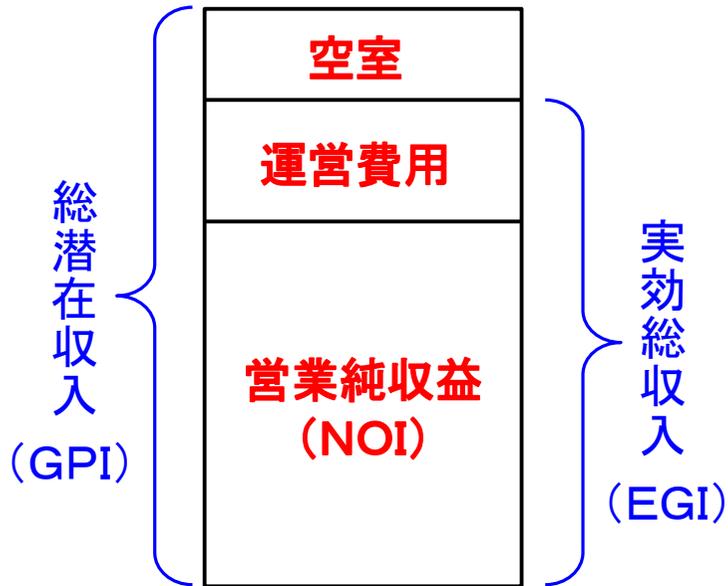
#### ◎粗利回り と NET利回り (表面利回り)



③⑤ キャッシュフローツリー (NOI) (不動産投資)

IREM

CPM



◎総潜在収入 (Gross Potential Income)

$$\text{— 空室} = \text{実効総収入 (Effective Gross Income)}$$

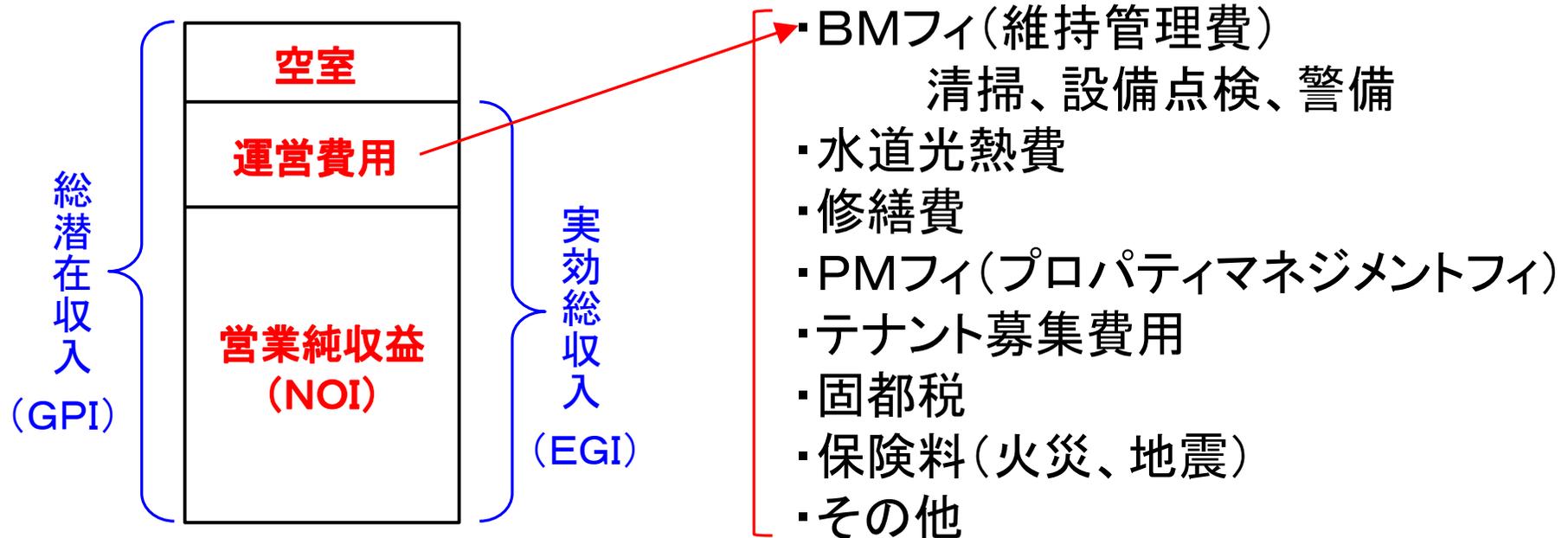
$$\text{◎実効総収入 — 運営費用} = \text{営業純収益 (NOI) (Net Operating Income)}$$

## ③⑥ 運営費用(不動産投資)

IREM

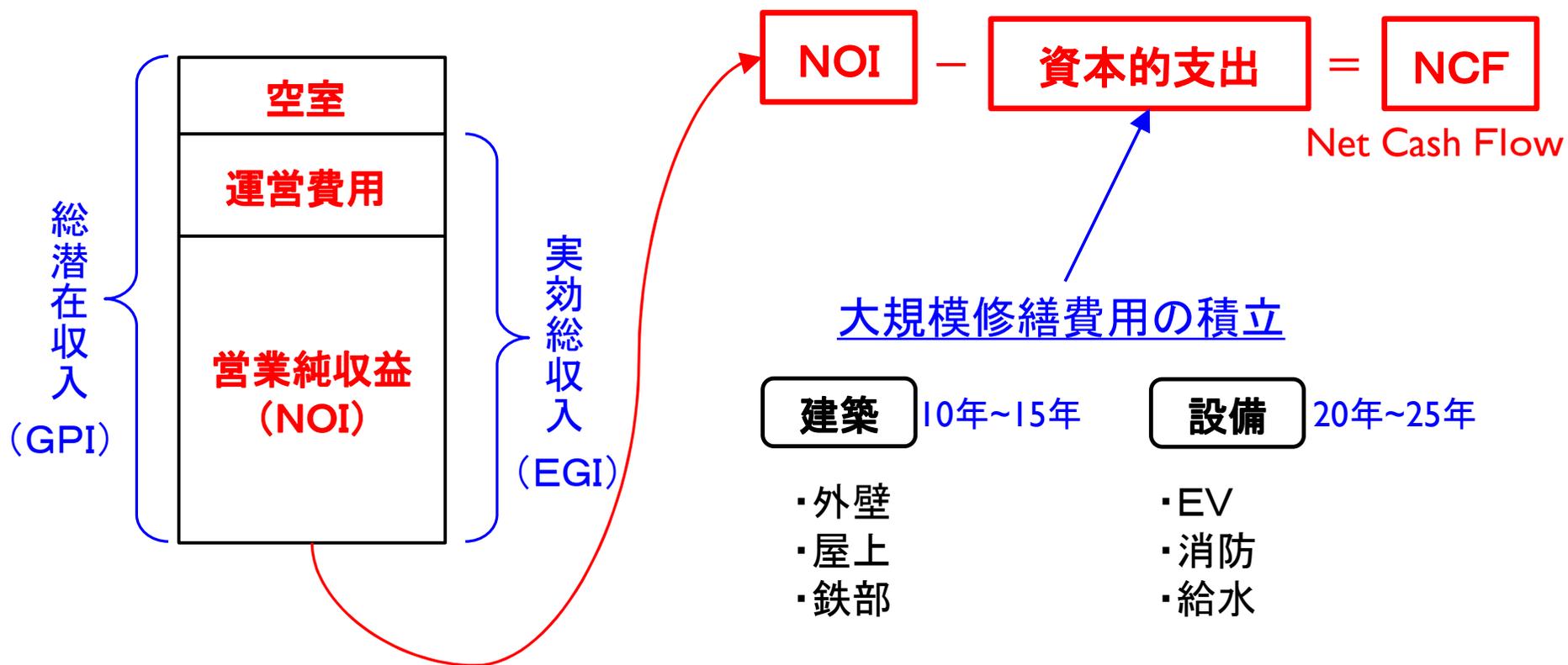
CPM

### ※経費率、各項目のチェック



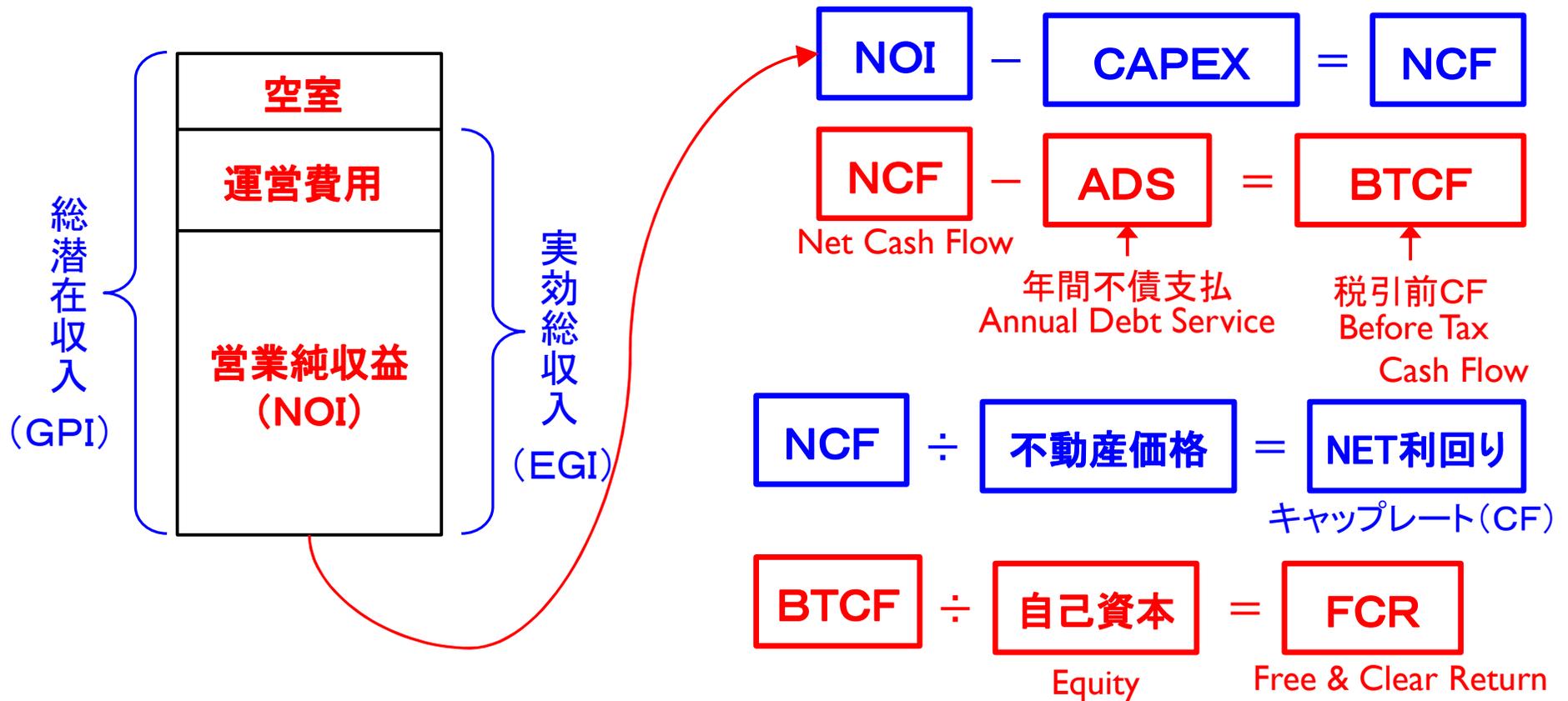
# ③⑦ 大規模修繕費用(NCF)(不動産投資)

IREM  
CPM



# ③ 税引き前純収益 (BTCF) (不動産投資)

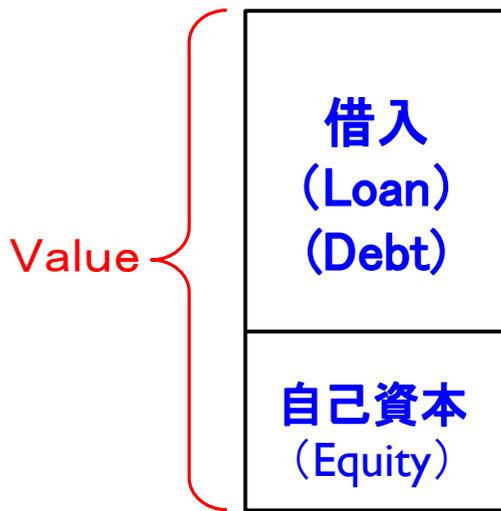
IREM  
CPM



### ③ LTVとDCR(不動産投資)

#### ◎LTV(Loan to Value)

$$LTV = \text{Loan(借入)} \div \text{Value(価格)}$$

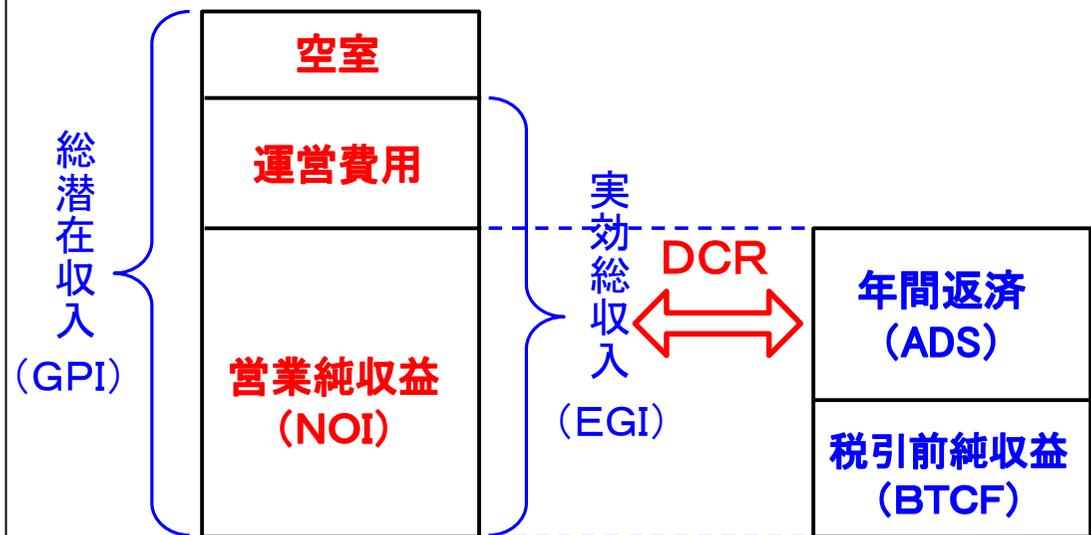


#### ◎DCR(Debt Cared Ratio)

債務回収比率

$$DCR = \text{NOI} \div \text{ADS}$$

(営業純収益) (年間返済)



## ④ K% (ローン定数) とレバレッジ (不動産投資)

### ◎ K% (ローン定数)

$$K\% = \text{ADS} \div \text{ローン残高}$$

金利  $\nearrow$   $\rightarrow$  K%  $\nearrow$

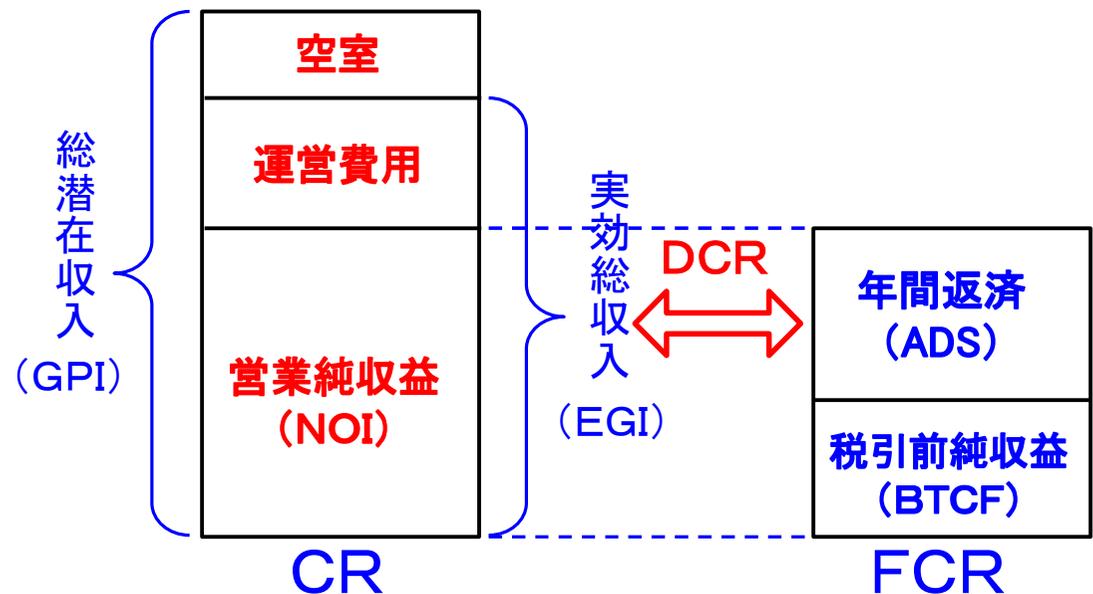
期間  $\nearrow$   $\rightarrow$  K%  $\searrow$

K%が低いほど有利

### ◎ レバレッジ

$$K\% < CR \Rightarrow \text{正} < FCR$$

$$K\% > CR \Leftarrow \text{負} > FCR$$



## ④1 IRR(不動産投資)

◎IRR(内部収益率)  $\Rightarrow$  時間の概念

Internal rate of Return

投資 = 将来のキャッシュフローの現在価値の合計

となる場合の割合率

初期投資	-100
1年目	5
2年目	5
3年目	5
4年目	105

IRR  
5%

$$C_0 + \frac{C_1}{(1+r)^1} + \frac{C_2}{(1+r)^2} + \frac{C_3}{(1+r)^3} + \dots + \frac{C_n}{(1+r)^n} = 0$$

## ④1 IRR(不動産投資)

### ◎IRR(内部収益率)

Internal rate of Return

初期投資	▲ 100,000,000	自己資本の投資 + コスト — 不動産取得税 — 登録免許税 — 仲介手数料 — 登記費用
1年目	5,000,000	
2年目	5,000,000	
3年目	5,000,000	
4年目	5,000,000	
5年目(出口)	105,000,000	売却時の手残り - コスト
IRR	5%	

BTCF

# ④② 投資基準のまとめ (不動産投資)

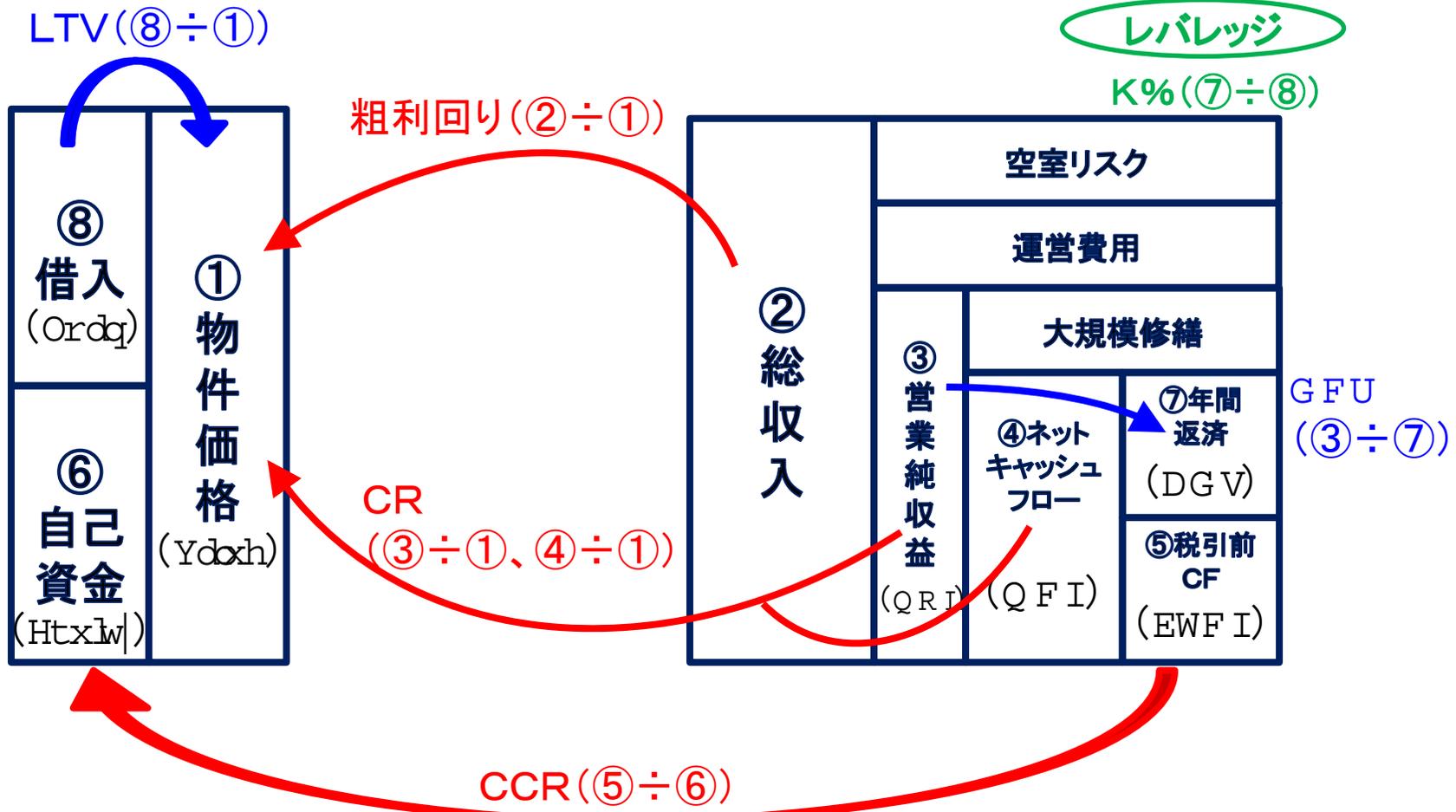
IREM  
CPM

IRR

CCR → 出口

レバレッジ

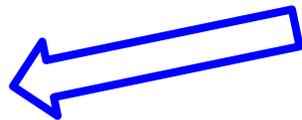
K% (⑦ ÷ ⑧)



# ④③ 物件の選び方 (不動産投資)

IREM  
CPM

投資基準	粗利回り CR
	FCR IRR
	LTV DCR レバレッジ



(例)

- ・総額 → 1~3億
- ・利回り → 6~7% (粗利回り)
- ・エリア → 阪神間
- ・用途 → レジ

重要

・目的

・自己資本

・管理の手間

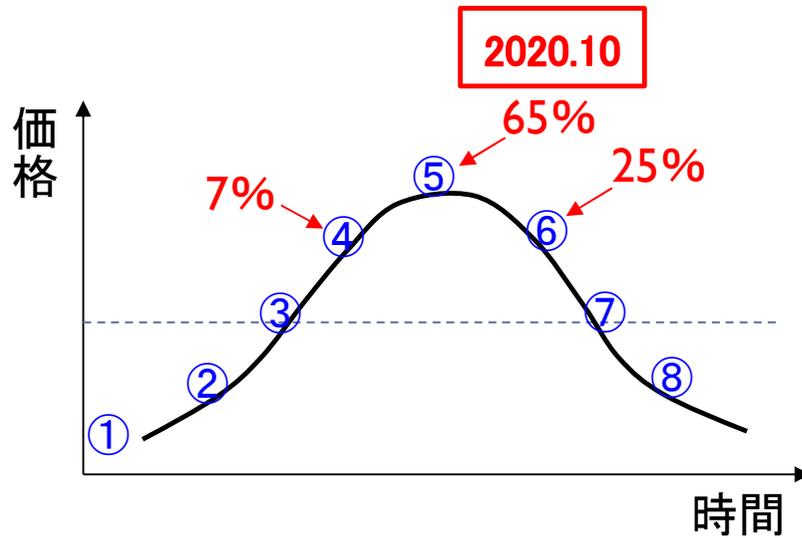
・保有期間

## ④④ 物件の保有 (不動産投資)



0年目	1年目	2年目	.....	N年目
初期投資	収入	...	.....	...
・	費用	...	.....	...
・	NOI	...	.....	...
・	ADS	...	.....	...
	BTCF	...	.....	...

## ④⑤ 物件の売却(不動産投資)

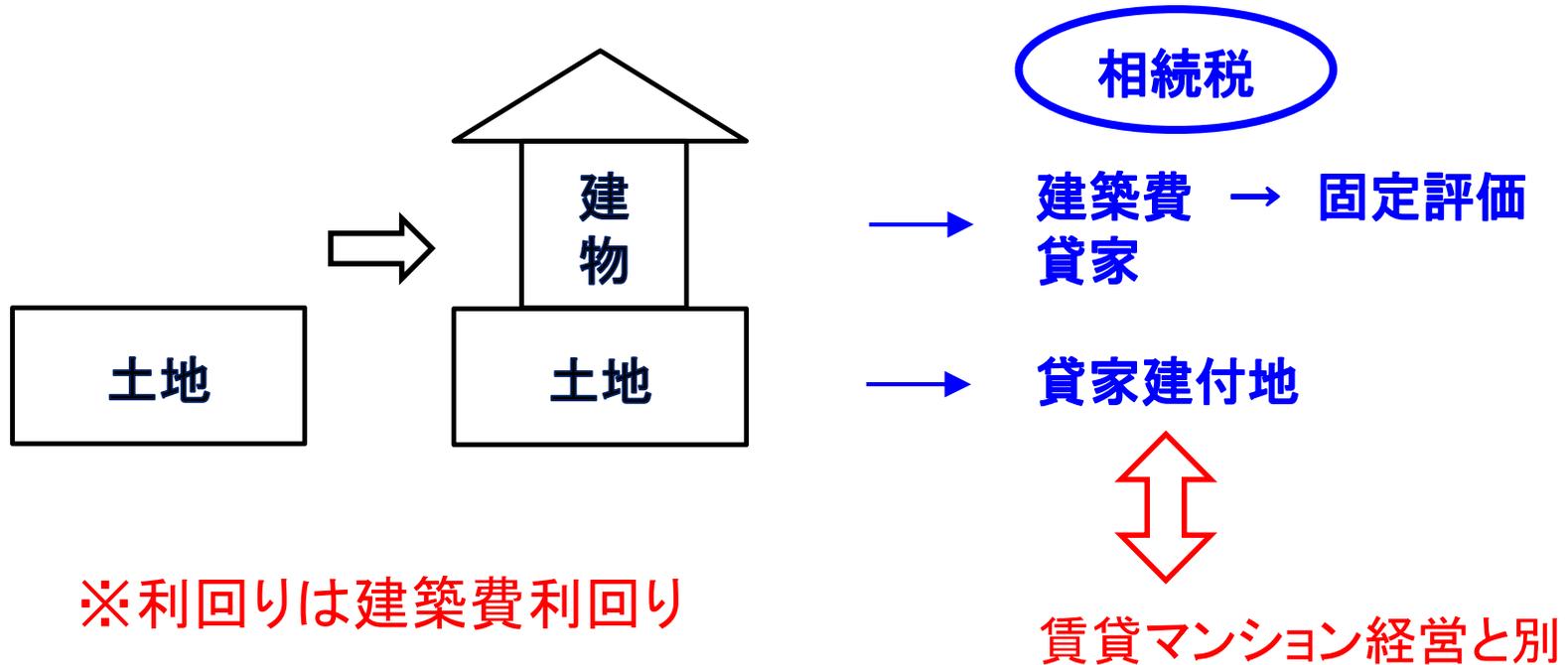


日本不動産研究所

不動産投資家調査

0年目	1年目	2年目	.....	N年目
初期投資	収入	...	.....	...
・	費用	...	.....	...
・	NOI	...	.....	...
・	ADS	...	.....	...
	BTCF	...	.....	...

## ④⑥ 土地活用(不動産投資)



- ※利回りは建築費利回り
- ※30年保証の一括借上げ
- ※土地賃貸の可能性

おまとめ動画

47～48

不動産売却



## ④7 不動産仲介業者の選定(不動産売却)

---

### ◎仲介業者の選定

一般媒介or専任媒介

どうやって探す？

**需要者の属性**

- ・エンドユーザー
- ・投資家
- ・不動産事業者

### ◎売却価格の決定

・査定価格

・売出価格

・成約価格

**売却までの期間**

## ④⑧ 入札による不動産売却(不動産売却)

### 需要者の属性

- ・ エンドユーザー
- ・ 投資家
- ☆ 不動産事業者

※競売との違い

### 期間

準備  
1~2ヶ月

標準

1~2ヶ月

開札

1ヶ月

契約

1ヶ月

決済

### メリット

- ・ 高値売却の可能性
- ・ 売主様の納得
- ・ 最低落札価格(基準価格)

### デメリット

- ・ 期間
- ・ 不落のリスク

おまとめ動画

49～50

その他



## ④ 固定資産税の点検(その他)

### 問題点

- ・賦課課税制度
- ・問題が長期化
- ・専門家が少ない

### POINT

- ・住宅用地の特例

公的な価格	
公示	1.0
相路	0.8
固定	0.7

200㎡まで  $\frac{\text{固}}{6}$   $\frac{\text{都}}{3}$

200㎡超  $\frac{\text{固}}{3}$   $\frac{\text{都}}{3} \times 2$

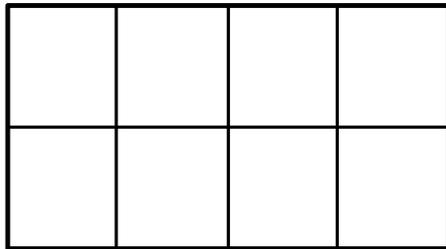
・併用住宅(4F以下)  $\frac{1}{4} \sim \frac{1}{2} \Rightarrow 0.5$

$\frac{1}{2}$  以上  $\Rightarrow 1.0$

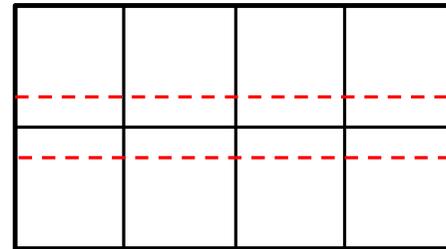
## ④ 固定資産税の点検(その他)

POINT

道路



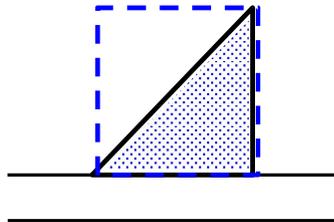
公図



現況

POINT

形状



還付

地方税法 → 5年

国家賠償法 → 20年

建物

3億以上 → 専門家

## ⑤0 生産緑地(その他)

生産緑地

2022年問題

### ◎メリット

- ・固定資産税の優遇
- ・相続税の優遇

### ◎デメリット

- ・建築制限
- ・営農義務

### ◎指定解除の要件

- ・農業従事者の死亡、営農不可

1992年(H4) → 2022年(R4)

指定から30年

### ◎スケジュール(例)

R2.4 (2020)

特定生産緑地  
の説明

R4.4 (2022)

特定生産緑地  
の期限

指定解除

相続税、利子税  
固定資産税、売却可

特定生産緑地

10年間 → 選択