

**[全10日間]** 全日10:30～17:00(受付10:00～)

通達や問答集を確認するだけでは 理解が困難な土地評価の奥義

10日間で、通達や問答集を確認するだけでは理解が困難な土地評価の奥義が深い世界を確認します。

前半の基礎講座(5日間)では、全ての土地評価のなかでも難解な『借地権(建物の所有を目的とする地上権又は賃借権)』と『雑種地の賃借権』について基本的事項から応用的な項目までの総確認を行います。この借地権評価を巡る判断ミスは、多額の評価誤差を生じさせることが一般的であり慎重な対応が求められることになります。

後半の応用講座(5日間)では、『難解事例から探る財産評価のキーポイント』(第5集)(最新刊)のなかから、厳選した事例※を講師が選択し、1日につき2～3事例(今回は基礎講座で確認した借地権に係る事案を中心とします。)に絞って、事例を読むに当たって必要とされる知識の確認から始めて、最終的には当該事例から学ぶことができる実務上最重要とされる法令解釈等のポイントを習得することを目標に解説いたします。

※何例かの紹介予定事例を以下に示しておきます。(予定事例は変更されることもあります。)

基礎講座

第1日目	東京 八 4月14日(木)	大阪 4月9日(土)
第2日目	東京 八 4月15日(金)	大阪 4月10日(日)
第3日目	東京 浜 5月28日(土)	大阪 5月8日(日)
第4日目	東京 浜 5月29日(日)	大阪 5月9日(月)
第5日目	東京 浜 6月15日(水)	大阪 6月18日(土)

応用講座

第1日目	東京 浜 6月16日(木)	大阪 6月19日(日)
第2日目	東京 浜 7月3日(日)	大阪 7月23日(土)
第3日目	東京 浜 7月4日(月)	大阪 7月24日(日)
第4日目	東京 浜 8月6日(土)	大阪 8月28日(日)
第5日目	東京 浜 8月7日(日)	大阪 8月29日(月)

1. 借地権

- ① 民法上の借地権と税務上の借地権
- ② 税務上の借地権(原始発生借地権と自然発生借地権)
- ③ 土地の貸借方式(権利金、相当の地代、無償返還の届出書、使用貸借)
- ④ 相当の地代通達
- ⑤ 使用貸借通達
- ⑥ 借地権評価における実務上の諸論点の確認

2. 雑種地の賃借権

- ① 雑種地の賃借権の意義
- ② 評価方法
 - (イ) 地上権に準ずる賃借権として評価する場合
 - (ロ) 上記(イ)以外の賃借権として評価する場合



1. 借地権の目的となっている土地(底地)の価額につき評価通達25(貸宅地の評価)に定める借地権価額控除方式によらない評価を行うことの可否が争点とされた各事例
(その1)土地(底地)の売買価格を時点修正した価額により評価することの可否が争点とされた事例
(その2)土地(底地)の不動産鑑定評価額により評価することの可否が争点とされた事例
(その3)国税局長の定める借地権割合を適用しないで評価することの可否が争点とされた事例
2. 借地権の価額につき、更地価格に借地権割合を乗じた価額から契約減価(土地の最も有効使用を図るため堅固建物への建替承諾料を必要とすることによる減価)の額を控除して評価することの可否が争点とされた事例
3. 店舗の敷地及びその来客用駐車場として法人(土地所有者と同族関係無)に地代率6%超の地代で貸し付けられている土地の評価単位及び評価方法が争点とされた事例
4. 相続開始時における地代率が6%以上である貸宅地(無償返還届出書は未提出)の評価につき、相当地代通達を適用することの可否が争点とされ借地権の設定対価としての特別の経済的利益の意義を確認する事例
5. 評価対象地を借地権の目的とされている土地(底地)として評価することの可否が争点とされた各事例
(その1)土地の賃貸借の主たる目的が建物を所有する目的にあると認定された事例
(その2)土地の賃貸借の主たる目的が建物を所有する目的にあるとは認定されなかった事例
6. 自動車教習所コースとして貸し付けられた土地(雑種地)に係る評価上の各種論点(賃借権の区分及び課税時期における残存期間)が争点とされた事例
7. 2棟の貸家とその敷地を有する者が同一人に当該貸家を贈与して敷地は使用貸借とした場合において、その後当該敷地の所有者に相続開始があったとき(敷地は同一人が取得)の評価単位及び評価態様(貸家建付地・自用地)が争点とされた事例

応用コース テキスト書籍

『難解事例から探る
財産評価のキーポイント第5集』

2021年11月26日刊行

出版:ぎょうせい

※書籍代は受講料に含まれています。ご自身でご用意いただく必要はありません。

