

平成 30 年 5 月 9 日

基 硏 編

相続税の 土 地 評 價 ⑤

～ゼロから学ぶ初心者向け土地評価～

税理士 風 岡 範 哉

<第5回目 目次>

第3章 各種の論点（応用論点）

9. 土地区画整理事業施行中の宅地の評価

第4章 権利の評価

1. 土地の上に存する権利の評価上の区分

2. 貸宅地及び借地権の評価

3. 区分地上権の評価

4. 区分地上権に準ずる地役権の評価

研修教材として実際の資料を使用していますが、研修内容をイメージしやすくするために示すものですので、無断転載・コピーはご遠慮ください。

また講師の所属する事務所の顧客情報とは関係はありません。

第3章 各種の論点（応用論点）

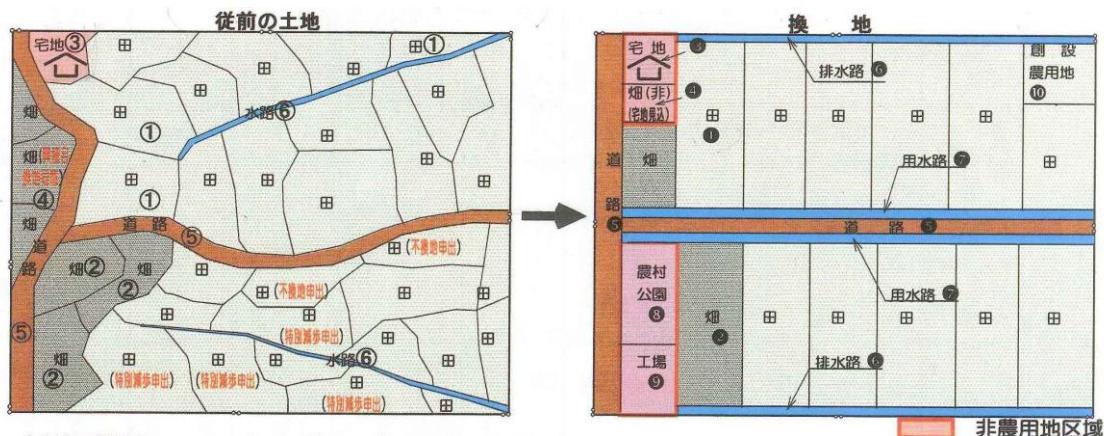
9. 土地区画整理事業施行中の宅地の評価

1 土地区画整理事業の概要

① 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために、土地区画整理法に従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいいます（土地区画整理法2条1項）。

《区画整理事業のイメージ》



(出所) 宮城県ホームページ (<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/nosonsei/kanchi-toha.html>)

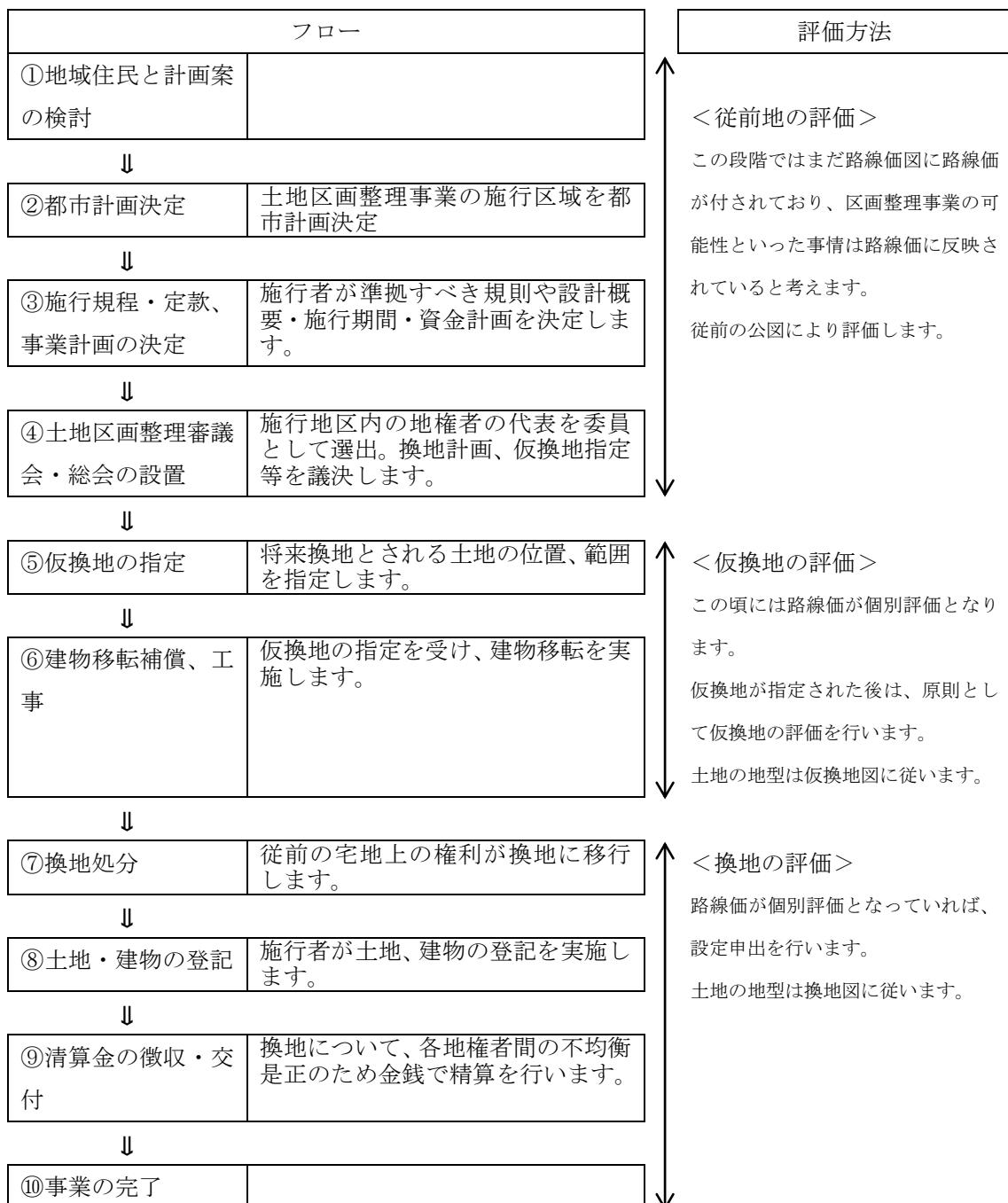
事業の実行者は、一般的には土地区画整理組合や都道府県又は市区町村ですが、国土交通大臣や公団、個人の場合もあります。役所調査の窓口は、実行者により市区町村の区画整理課であったり、土地区画整理組合であったりします。



②土地区画整理事業の流れ

土地区画整理事業の流れは、施行者が誰かによって異なりますが、おおよそ以下のようないきなります。

また、評価対象地が区画整理事業のどの段階かで評価方法が異なりますので確認しておきましょう。



知識を深める

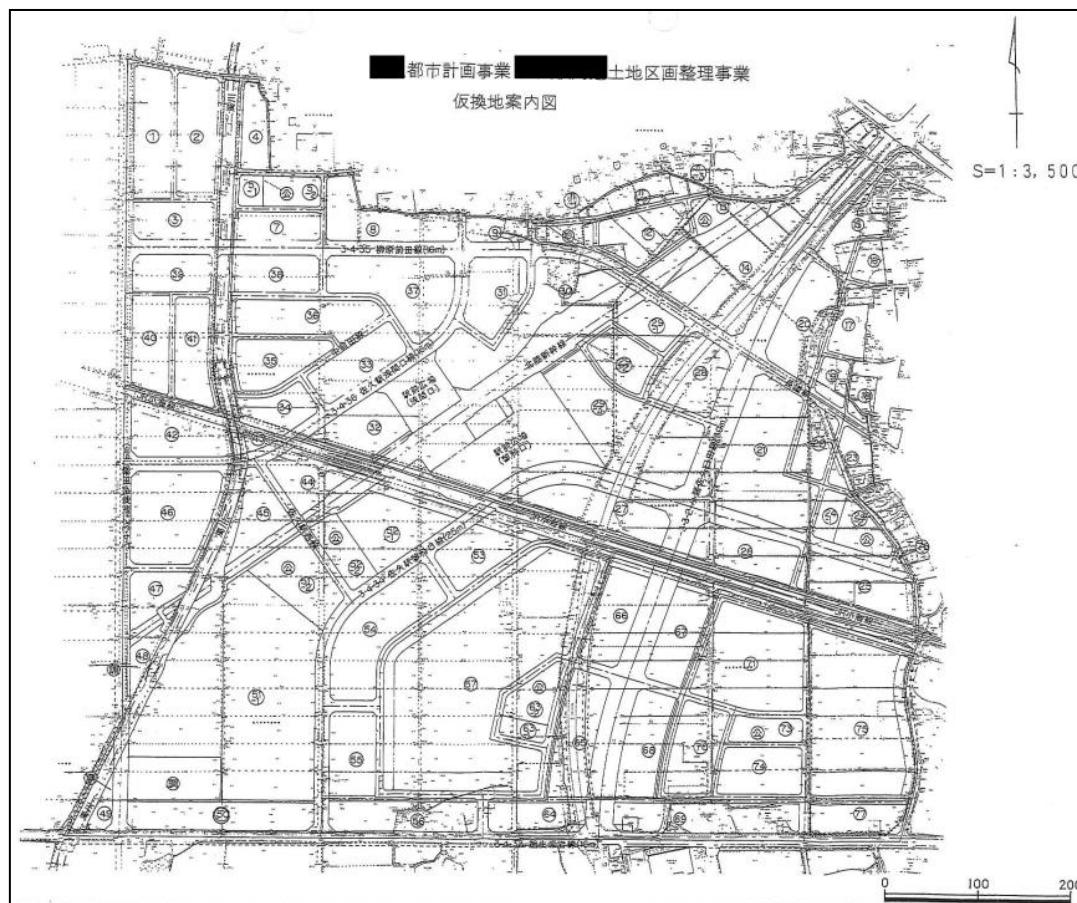
(1) 仮換地の指定

土地区画整理事業の施行者は、土地の区画形質の変更などに係る工事のため必要がある場合、仮換地の指定をします（土地区画整理法 98 条 1 項）。

仮換地が指定された場合、従前地について使用収益することができる者は、仮換地について使用収益することができますが、その反面、従前地については、使用収益ができなくなります（同法 99 条 1 項）。

<資料 1> 仮換地案内図（重ね図）

従前地と仮換地を重ね合わせた図です。



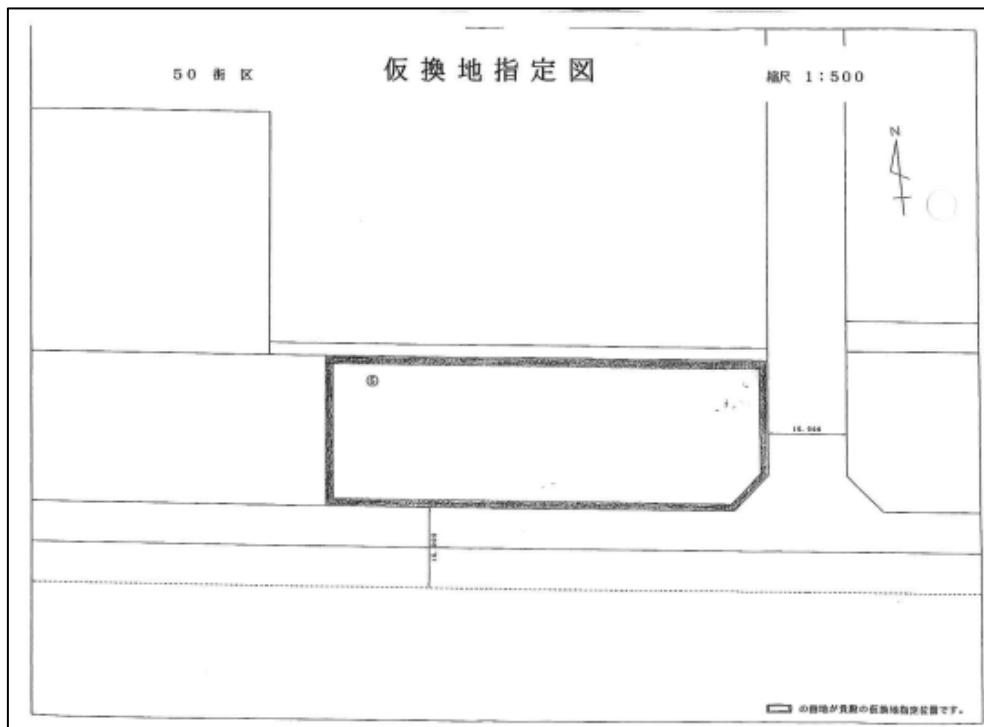
<資料2>仮換地指定図

従前地と仮換地の位置や地積が記載されています。

様式5号									
区第 号									
平成 年 月 日									
〔印〕									
〔印〕 聞取人									
〔印〕 郡市計画事業 土地区画整理事業 〔印〕 市 代表者 〔印〕 市長 〔印〕 同									
仮換地指定通知									
<p>〔印〕 郡市計画事業 土地区画整理事業 施行地区内の資産所有の宅地について、 土地区画整理法第98条第1項の規定により、下記のとおり仮換地を指定します。 よって、同法同条第4項及び第99条第2項の規定により、通知します。</p>									
記									
従前の宅地					仮換地				摘要
市町村	大字	地番	地目	登記簿地積 (基準地積)	街区 番号	符号	位置	地積	
〔印〕 市	〔印〕	1529-1	田	1,878 (1,878:00)	50	5	添付図面 のとおり	約 2,642 m ²	
	〔印〕	1529-2	田	1,188 (1,188:00)					
	計			3,066 (3,066:00)					
計					3,066 (3,066:00)	計		2,642	
仮換地の指定の効力発生の日					平成 年 月 日				
仮換地について使用または収益を開始することができる日					別に定めて通知する				
<p>(注) 1. この通知記載の「仮換地の指定の効力発生の日」から従前の宅地については、使用し、または収益することができます。 2. 別に通知する「仮換地について使用または収益を開始することができる日」までは、仮換地を使用し、または収益することはできません。 3. この通知について不服があるときは、この通知を知った日の翌日から起算して60日以内に長野県知事に審査請求することができます。(審査請求の記載事項は、行政不服審査法第15条に規定されています。) 4. 仮換地の地積は些少の差異を生ずることがあります。</p>									

<資料3>仮換地指定図

仮換地の図面です。この図面を用いて間口、奥行、不整形などを測定します。



<資料4>使用収益開始日の通知

なお、施行者は、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、使用又は収益を開始することができる日を別に定めることができます（同法 99 条 2 項）。

様式 7 号

■■■区第 ■■■号
平成 ■■ 年 ■■ 月 ■■ 日

■■■ 様

■■■都市計画事業 ■■■ 土地区画整理事業
施行者 ■■■市
代表者 ■■■市長 ■■■

仮換地の使用収益開始日の通知

平成 ■■ 年 ■■ 月 ■■ 日付け ■■■区第 ■■■号で指定した仮換地について、使用または収益を開始することができる日を下記のとおり定めたので、土地区画整理法第 9 条第 2 項の規定により通知します。

記

1 使用収益を開始できる仮換地 ■■■ 街区 ■■■ 画地

2 使用収益を開始できる日 平成 ■■ 年 ■■ 月 ■■ 日

(教示)この通知について不服があるときは、この通知を知った日の翌日から起算して 60 日以内に ■■■ 県知事に審査請求をすることができます(審査請求書の記載事項は、行政不服審査法第 15 条に規定されています。)。

【ポイント】

使用又は収益を開始する日が別日であることから仮換地の使用又は収益ができない、かつ、造成工事が行われていない場合には従前地により評価することになります。

(2) 換地処分

土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について、換地処分を行うため換地計画を定め(同法 86 条 1 項)、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知して換地処分を行います(同法 103 条)。

換地処分の公告があった後は、換地は、その公告のあった日の翌日から従前地とみなされ、

換地計画において従前地に存すると定められた所有権、賃借権等は当然に換地の上に移行することになります（同法104条）。つまり、従前地に借地権が発生していれば、換地にも借地権が認識されます。

<資料5>換地処分通知

[REDACTED]区第[REDACTED]号
平成[REDACTED]年[REDACTED]月[REDACTED]日

[REDACTED]様

[REDACTED]都市計画事業 [REDACTED] 土地区画整理事業
施 行 者 [REDACTED] 市
代 表 者 [REDACTED] 市長 [REDACTED]

換 地 処 分 通 知

土地区画整理法第103条第1項の規定により、[REDACTED]都市計画事業 [REDACTED] 土地区画整理事業の換地計画において定められた別紙明細書及び換地図のとおり、換地処分をします。

教示 この通知について不服があるときは、この通知を知った日の翌日から起算して60日以内に[REDACTED]県知事に審査請求をすることができます。
(審査請求書の記載事項は、行政不服審査法第15条に規定されています。)

添 付 書 類

1. 換地明細書
2. 各筆各権利別清算金明細書
3. 換 地 図
4. 位 置 図

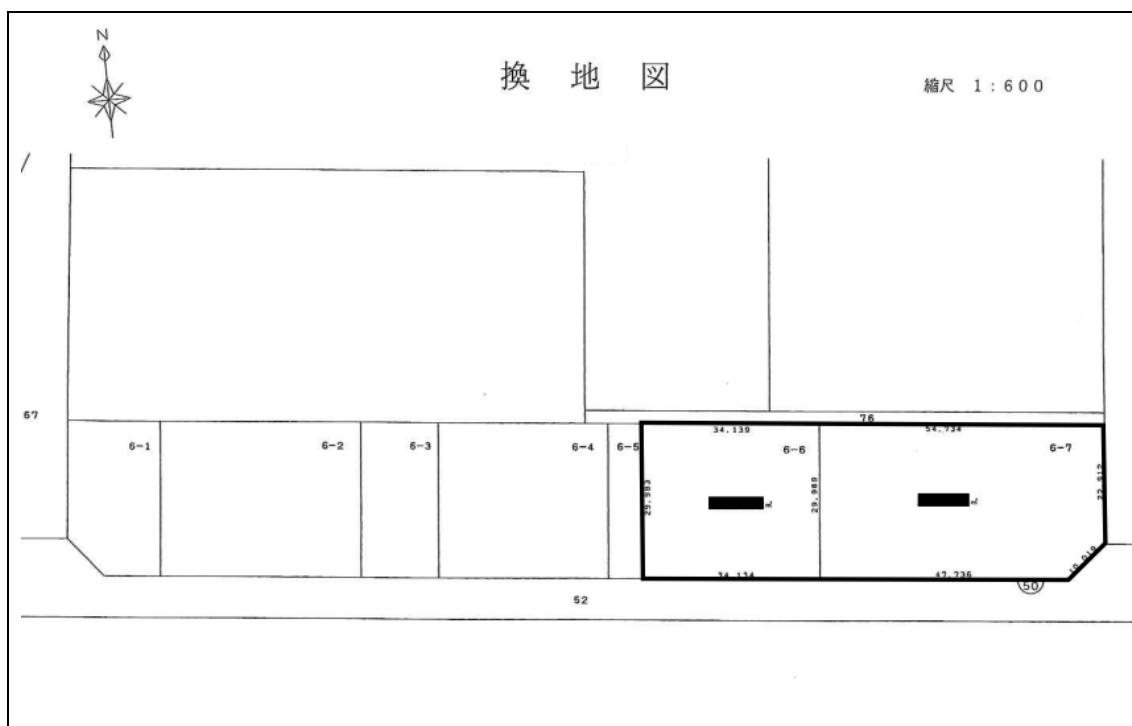
＜資料6＞換地明細書

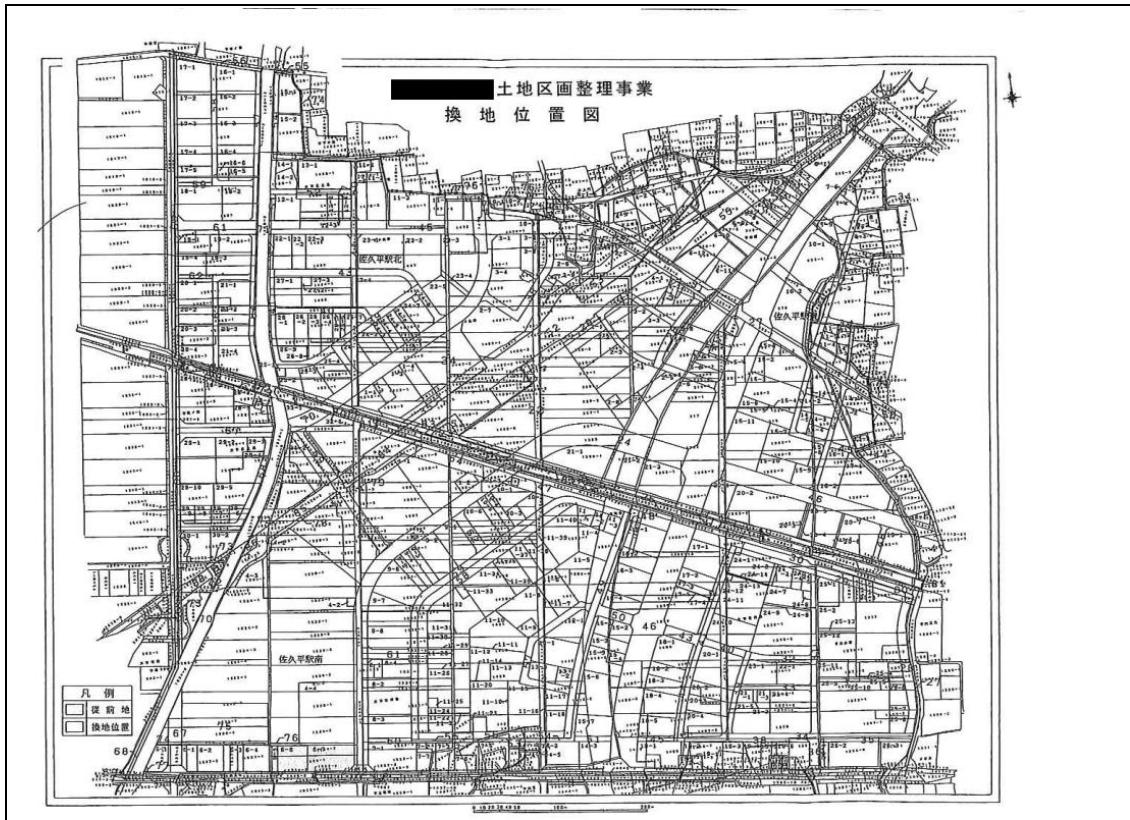
従前地と換地の位置や地積が記載されています。

所 有 者 の 住 所 及 び 姓 氏 名	従前 の 土地				換 地 始 分 後 の 土地					所有権以外の権利 又は、処分の制限		
	登 記 の 事 件 の 有 無	■市				街区	■市				所有権以外の権利 又は、処分の制限	
		町丁目名	地番	地目	地積(㎡)		町丁目名	地番	地目	地積(㎡)	種 別	歸 分
■市	宅地	■	1529- 1	田	1,978	50 ■	■	6- 7	宅地	1,618.14		
		■	1529- 2	田	1,188	50 ■	■	6- 6	宅地	1,023.62		
					以 下	余 白						

＜資料7＞換地図

換地の図面です。換地の評価を行う場合にはこれに基づいて評価します。





2 土地区画整理事業の施行地区内にある宅地の評価

(1) 仮換地の指定がある場合

土地区画整理事業の施行地区内にある宅地について、仮換地が指定されている場合には、その宅地の価額は、仮換地の価額によって評価します（財評通 24-2）。

この場合において、換地処分により徵収又は交付されることとなる清算金のうち、課税時期において確実と見込まれるものがあるときには、徵収されるものは仮換地の価額から減算し、交付されるものは加算して評価します。

(2) 造成工事中で完了まで1年を超えると見込まれるケース

ただし、その仮換地の造成工事が施工中で、かつ、その工事が完了するまでの期間が1年を超えると見込まれる場合は、その仮換地について造成工事が完了したものとして評価した価額から5%控除します。

(3) 使用収益の開始日が別日、かつ、造成工事未着手のケース

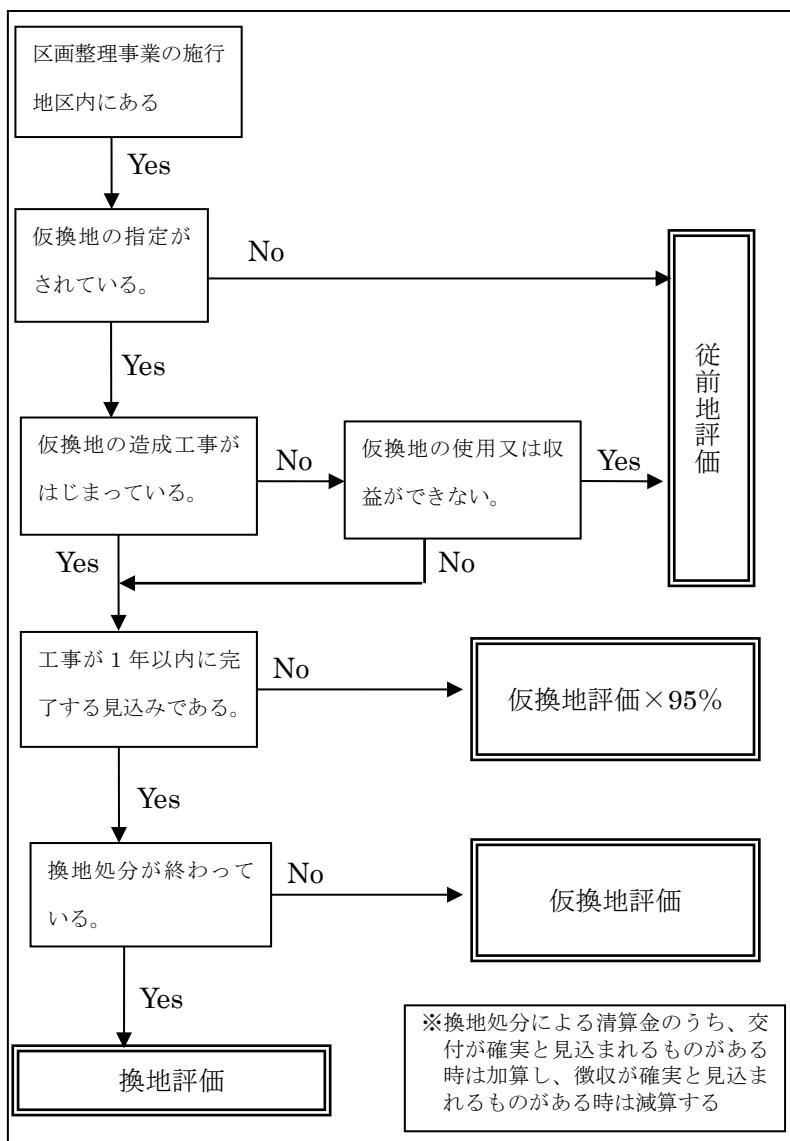
一方、仮換地の指定がされている場合であっても、次の事項のいずれにも該当するときには、従前の宅地の価額により評価します。

- ・仮換地について使用又は収益を開始する日を別に定めるとされているため、当該仮換地について使用又は収益を開始することができないこと
- ・仮換地の造成工事が行われていないこと

(4) 土地区画整理事業区域内において仮換地の指定がない場合

土地区画整理事業施行区域内で仮換地指定のない従前の土地の評価については、路線価の基礎となる標準地が土地区画整理事業施行区域に含まれていることから、標準地ごとの個別事情もすでに勘案されているとされています（前橋地裁平成12年7月5日判決〔税務訴訟資料248号3頁〕）。

フローチャートにまとめると以下の通りとなります。



(5) 個別評価申出書

評価対象地について、路線価図の表示が「個別評価」と表示されているため評価することができない場合には、個別評価の申出を行います。

(記載例)	
平成△年分 個別評価申出書	
<p>課税年分を記入します。</p> <p>○○ 税務署長</p> <p>平成○年○月○日</p> <p>個別評価評定担当署を記載してください。</p> <p>申出者住所(所在地) ○○市○○5丁目6番7号 (納税義務者)</p> <p>氏名(名称) 山田三郎</p> <p>職業(業種) 不動産貸付業 電話番号 〇〇〇-〇〇〇〇</p> <p>○○</p> <p>山田</p>	
<p>土地区画整理事業施行区域内など、路線価図等に「個別評価」と表示されている地域内の土地等を評価するため、その土地等の評価を申し出るときに使用します。</p> <p>いでください。</p> <p>相続税等の申告のため、財産評価基準書に「個別評価」と表示されている土地等を評価する必要があるので、次のとおり申し出ます。</p>	
1 個別評価を必要とする理由	<p><input checked="" type="checkbox"/> 相続税申告のため</p> <p>相続開始年月日 平成△年8月20日</p> <p>被相続人 住所 ○○市○○5丁目6番7号 氏名 山田太郎 職業 不動産貸付業</p> <p><input type="checkbox"/> 贈与税申告のため</p> <p>受贈年月日 平成○年○月○日</p>
2 個別評価する土地等の所在地、状況等	「別紙1 個別評価により評価する土地等の所在地、状況等の明細書」のとおり
3 添付資料	「別紙2 個別評価申出書添付資料一覧表」のとおり
4 連絡先	<p>〒 〇〇〇-〇〇〇〇</p> <p>住所 ○○市○○町123番地</p> <p>氏名 埼玉京子</p> <p>職業 税理士 電話番号 〇〇〇-〇〇〇〇</p>
5 送付先	<p><input type="checkbox"/> 申出者に送付</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 連絡先に送付</p> <p>回答書の送付先をいずれか指定してください。 (注) いずれの場合も、申出者名で回答書が作成されますので、ご了承ください。</p>
<p>※ □欄には、該当するものにレ点を付してください。</p>	

(出典) 関東信越国税局ホームページ (<https://www.nta.go.jp/kantoshinetsu/index.htm>)

この明細書の記載に当たっては、「仮換地指定通知書」等をご確認ください。

別紙1 個別評価により評価する土地等の所在地、状況等の明細書

土地等の所在地 〔住居表示〕	○○市○○5丁目 123番地11 〔 ○○5丁目3番4号 〕		〔 〕	
土地等の利用者名、 利用状況及び地積 〔従前地の面積を記載 してください。〕	(利用者名) 山田 三郎 (利用状況) 宅地(自用地) (地 積) 198.0 m ²		(利用者名) (利用状況) (地 積) m ²	
仮換地の指定の有無 及び指定日	〔有〕・無 平成24年10月10日		有・無 平成 年 月 日	
(仮換地の指定がある場合) 仮換地の所在地	○○土地区画整理事業 31街区5画地			
仮換地の使用収益 開始の有無	有・〔無〕 (使用収益の開始日) 平成 年 月 日		有・無 (使用収益の開始日) 平成 年 月 日	
〔仮換地の使用収益が 開始されている場合〕 利用者名、利用状況及 び地積	(利用者名) (利用状況) (地 積) m ²		(利用者名) (利用状況) (地 積) m ²	
〔仮換地の使用収益が されていない場合〕 〔現在の仮換地の造 成工事の状況を記載して ください。〕	(理由) 工事が行われていない。 (使用収益開始予定日) 未定 平成 年 月 日		(理由) (使用収益開始予定日) 平成 年 月 日	
仮換地の造成工事	工事完了・工事中・〔未着手〕		工事完了・工事中・未着手	
清算金の有無等	有	〔無〕	円	有・無 円
減歩率	18.3 %		%	
その他(参考事項)				

(出典) 関東信越国税局ホームページ (<https://www.nta.go.jp/kantoshinetsu/index.htm>)

資料が添付できない場合には、〔 〕欄に理由等、参考事項を記載してください。

別紙2

個別評価申出書添付資料一覧表

資料の名称		添付の有無	
物件案内図		<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 一部あり <input type="checkbox"/> なし	[]
仮換地指定通知書		<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 一部あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	[仮換地指定通知書紛失のため、仮換地証明書を添付。]
仮換地位置図		<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 一部あり <input type="checkbox"/> なし	[]
仮換地の公図又は実測図		<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 一部あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	[仮換地位置図を添付。]
従前地位置図		<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 一部あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	[従前地の公図を添付。]
従前地の公図又は実測図		<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 一部あり <input type="checkbox"/> なし	[]
重ね図		<input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> 一部あり <input type="checkbox"/> なし	[]
仮換地の使用収益開始日の通知書		<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 一部あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	[使用収益開始時期未定。]
評価対象土地が倍率地域に存する場合	固定資産税評価証明書	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 一部あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	[評価対象土地が路線価地域に存するため。]
	(評価対象土地が宅地以外の場合) 近傍宅地の1m ² 当たりの固定資産税評価額の表示	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 一部あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	[評価対象土地が路線価地域に存するため。]
その他参考資料			[写真 (平成〇年〇月〇日撮影)]
従前地及び仮換地の写真の添付にご協力ください。 なお、写真は、評価対象土地の面する道路の状況が分かるように撮影してください。			

(出典) 関東信越国税局ホームページ (<https://www.nta.go.jp/kantoshinetsu/index.htm>)

Step1 機上調査

評価対象地は、土地区画整理事業施行区域内にあり、路線価図は「個別評価」となっています（路線価は付されていません）。



Step2 現地調査

現地調査で仮換地の工事の状況を確認します。

今回は、造成工事中で原形をとどめていません。換地後の地型にもなっていませんでした。

Step3 役所調査

①事業の施行者に、課税時期での区画整理事業の状況を確認します。

- ②仮換地の指定がされているか。
- ③仮換地の工事が始まっているか。
- ④仮換地の使用はいつからできるのか。
- ⑤新旧対象表や重ね図の取得

②仮換地の証明書を入手し、従前地と仮換地の位置、地積の対応を確認します。

仮換地証明書

平成 ■ 年 ■ 月 ■ 日

都市計画事業 土地区画整理事業
施行者 [REDACTED] 市
代表者 [REDACTED] 市長 [REDACTED]

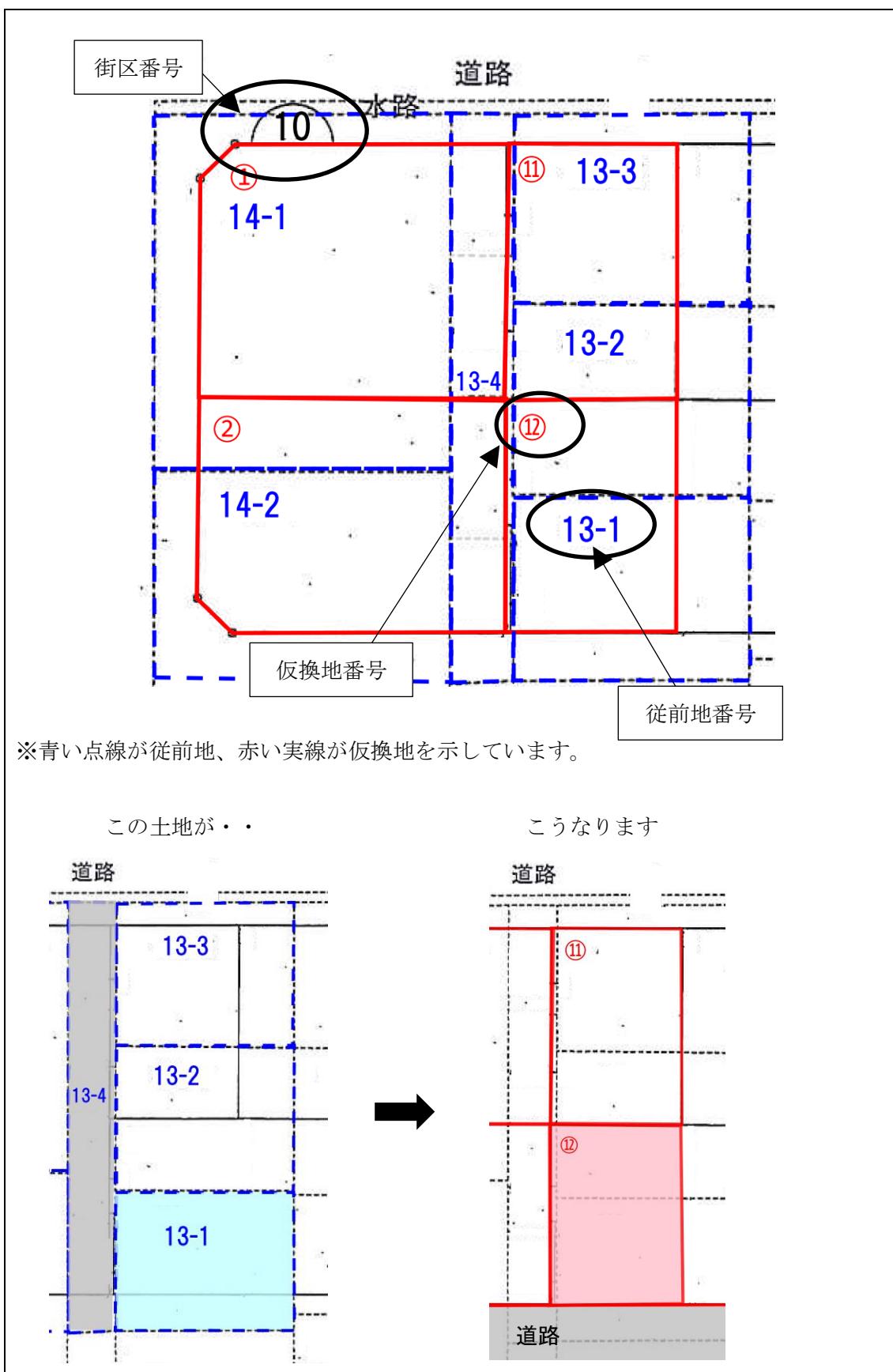
次の土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地指定した内容と相違ないことを証明します。

土地の表示

(注) 仮換地の地積については、出来形確認測量により増減することがあります。

Step4 評価

①今回の評価対象地は、仮換地の指定がなされ、かつ、造成工事中であるため、仮換地の図面に基づいて評価を行います。



②仮換地図に基づいて、間口及び奥行などを測り評価を行います。

③個別申請の結果、路線価は 75,000 円でした。

〒	[REDACTED]		平成■年■月■日
住 所	[REDACTED]		
氏 名	[REDACTED] 様		
[REDACTED] 税務署長 [REDACTED]			
平成■年分 個別評価回答書			
平成■年■月■日付で申出のありました相続税に係る平成■年分の個別評価について次のとおり回答します。			
個別評価する土地等の所在地		1 [REDACTED] 市 [REDACTED] 町 13-1	2
個別評価方式	区分		従前地・仮換地
	路線価	路線価	75,000 円/m ²
		① 地区区分	普通住宅地区
		借地権割合	50 %
	地区区分	路線価	円/m ²
		借地権割合	%
		路線価	円/m ²
	倍率方式	地区区分	地区
		借地権割合	%
倍率		倍	
借地権割合	%		

(注) 区分欄の「従前地」に○が付されている場合は従前地により評価し、「仮換地」に○が付されている場合は仮換地により評価します。
なお、申告書を提出する際には、この回答書の写しの添付をお願いします。

評価専門官
担当者 [REDACTED]
電話番号 [REDACTED] (代表)
内線番号 [REDACTED]
自動音声案内で「2」をお選びください。

この回答書による回答は、税法に規定する処分の通知ではありません。したがって、この回答については、再調査の請求又は審査請求の対象となりませんから、ご留意ください。

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）							局(所) 署 27年分 ページ （平成十六年分以降用）
(住居表示) 所在地番号	(OO市OO町1-13-1 (街区番号10画地番号12))		所有者 氏名 (法人名)	使用者 氏名 (法人名)	住所 (所在地)	住所 (所在地)	
地目	地積 m ²	路線価	正面 円	側方 円	側方 円	裏面 円	地形図及び参考事項
宅地原野 田畠 煙山 林	135	75.000					
間口距離	13 m	自用地 利用 貸家建付地 借地 私区分	貸家 転貸 借地 借家人の有する権利 道	付地 借地 借家人の有する権利 道	借地 借地 借家人の有する権利 道	権利 権利 権利 権利	
奥行距離	10 m						
自	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 75.000円 × 1.00					(1 m ² 当たりの価額) 円 75.000	A
	2 二路線に面する宅地 (A) [側方路線価] (奥行価格) [側方路線影響加算率]					(1 m ² 当たりの価額) 円 10.125.000	B
	円 × 0.3						
自用地の評価額 (A)	自用地 1 平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうち該当記号)	地積 m ²	総額 (自用地 1 m ² 当たりの価額) × (地積)			円 10.125.000	K
(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。 2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の金額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。 3 広大地を評価する場合には、(第2表)の「広大地の評価額」欄で計算してください。							
(資4-25-1-A4統一)							
土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）							
広大地の評価額	(正面路線価) 円 × $\left(0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積} (\text{m}^2)}{1,000 \text{m}^2}\right) \times \text{m}^2$		(地積) m ²		(自用地の評価額) 円		L
セットバックを必要とする宅地の評価額	(自用地の評価額) 円 - $\left(\text{円} \times \frac{\text{m}^2}{\text{総地積}} \times 0.7\right)$		(該当地積) m ²		(自用地の評価額) 円		M
						(自用地の評価額) 円	
利する利 と場	円 × (1 - 0.05)						
備 考	假換地の評価: 10.125.000 - (10.125.000 × 0.05) = 9.618.750						
(注) 1 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。 2 「広大地の評価額」と「セットバックを必要とする宅地の評価額」は重複して適用できません。							
(資4-25-2-A4統一)							

第4章 権利の評価

1. 土地の上に存する権利の評価上の区分

1 権利の区分

土地を貸すと借主に権利が発生します。その種類は、主に次の10種類に区分されます。

No	権利の種類	評価規程
1	地上権（民265）	相法23
2	賃借権（民601）	通達87
3	借地権（借地借家法2）	通達27
4	定期借地権等	通達27-2
5	区分地上権（民269の2①）	通達27-4
6	区分地上権に準ずる地役権	通達27-5
7	耕作権（農地法に定める賃借権）	通達42
8	永小作権	通達42
9	温泉権	通達78
10	占用権	通達87-5

(1) 地上権と賃借権、借地権の違い

ここでは、実務で重要な地上権と賃借権、借地権の違いを見てみましょう。

まず、土地の賃貸借は、地上権と賃借権に分かれます。

①地上権（相法23）

地上権とは、「他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利」をいいます（民法265）。物権である地上権は、他人の土地について、地上権者の自由の意思により直接的に支配することができ、土地所有者の承諾を得ないでも自由に売買できます。

②賃借権（財評通87）

賃借権とは、賃借人が目的物たる土地を使用収益することができる権利をいいます（民法601）。土地所有者に賃料を支払って土地の使用収益を可能にする権利ですが、土地所有者がもつ処分権限、すなわち、その土地を他に売却する意思までも賃借権によって制限できません。

③借地権

地上権と賃借権のうち、「建物の所有を目的とするもの」を借地権といい（借地借家法2

一)、それ以外の工作物の所有を目的とする地上権や賃借権は、借地権には該当しません。

なお、構築物の所有を目的とする土地の賃借権は、所得税法や法人税法の借地権に含まれていますが、財産評価基本通達上の借地権には該当しません¹。

借地権は、さらに次の4種類にわかれます。

- (1) 借地権（旧借地法のものと借地借家法第3条のものがあります）
- (2) 定期借地権（借地借家法22）
- (3) 事業用定期借地権等（借地借家法23）
- (4) 建物譲渡特約付借地権（借地借家法24）

借地権を評価する場合、(1)を「借地権」（以下「借地権」といいます。）、(2)～(4)を「定期借地権等」（以下「定期借地権等」といいます。）に区分して評価します。

【ポイント】

建物所有目的の地上権については、地上権の登記がされていても、自用地の価額から控除するのは、地上権（相法23）ではなく、借地権（財評通25）となるので注意が必要です。

（2）各権利の評価方法

借地権や地上権、賃借権はそれぞれ評価方法が異なります。

①借地権の評価

借地権の評価は、路線価図又は倍率表に示されている借地権割合によります（財評通27）。

②地上権の評価

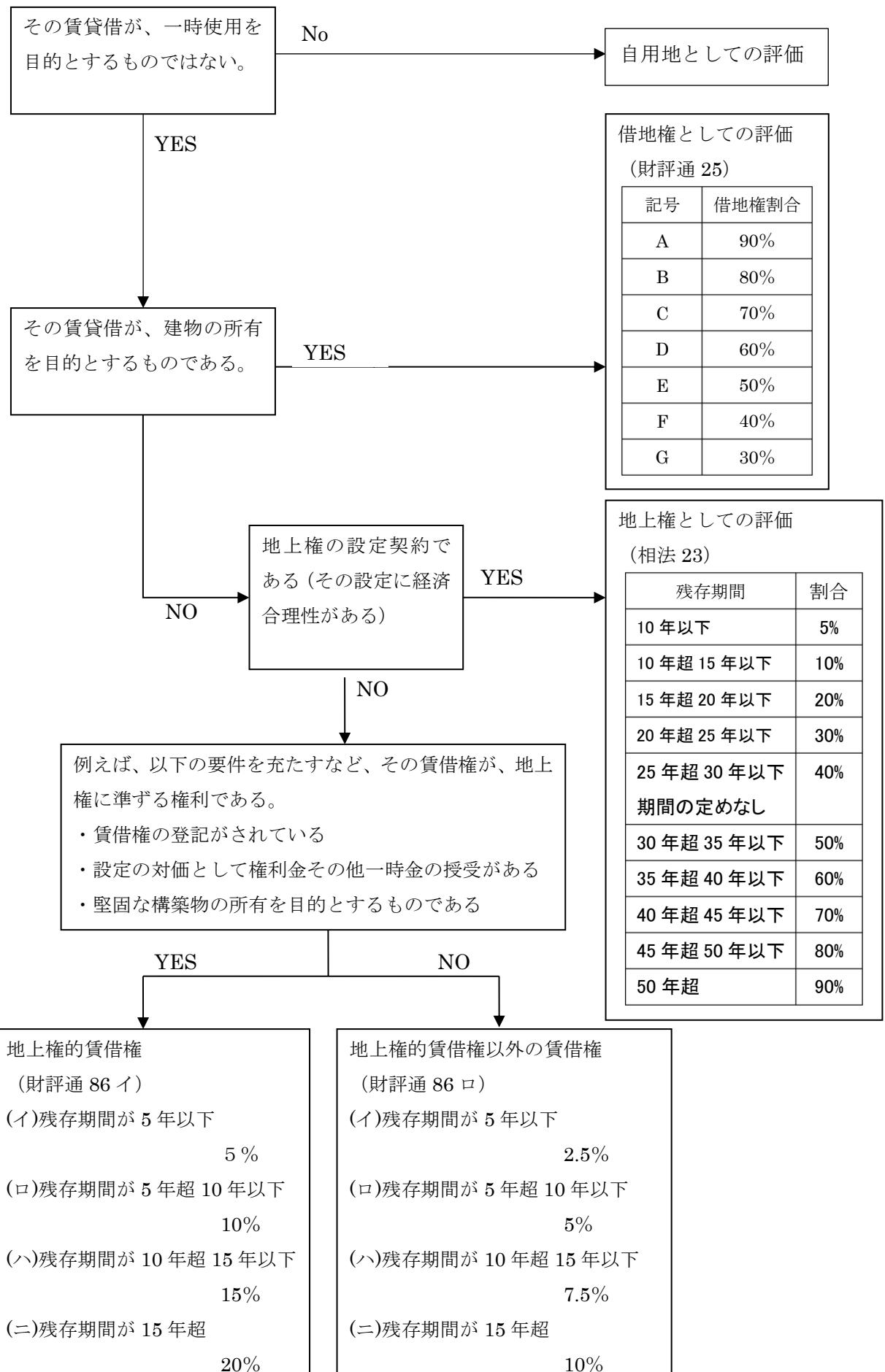
地上権の評価は、課税時期における賃貸借契約の残存期間に応じた割合によります（相法23）。

③賃借権の評価

賃借権の評価は、賃貸借の残存期間に応じた割合によります（財評通87）。

賃借権は、“地上権に準ずる賃借権”と“地上権に準ずる賃借権以外の賃借権”に分かれ、“地上権に準ずる賃借権以外の賃借権”は“地上権に準ずる賃借権”的2分の1により評価されます。

¹ 国税庁質疑応答事例「借地権の意義」参照



2 借地借家法制定の背景

民法が明治 29 年に制定されて以来、土地所有者である地主は物権である地上権の設定を好まず、賃借権が使われていました。賃借権は、債権であることから、土地所有者（賃貸人）がその土地を第三者に譲渡すると、土地の新しい買主は賃借人に対して建物の取去や土地の明け渡しを請求することができました。

借地人は、賃借権の登記をすれば第三者に対しても対抗力を備えることができましたが、現実に賃借権の登記に協力する土地所有者は稀であり、民法上借地人の立場は弱いものでした。

そこで、賃借人の立場を強化するために、明治 42 年に「建物保護に関する法律」が制定され、建物の登記を行えば新しい土地の買主への対抗力が認められることとなりました。

また、大正 10 年に「借地法」及び「借家法」が制定され、契約期間満了で明渡しを請求する際には正当な事由が必要となるなど、賃借人の保護が図られるようになりました。

しかしその一方で、正当事由²がないと賃貸借契約を終了することができないとする制度は、期間が満了しても土地が返還されず土地を一度貸すと半永久的に返還されない結果となり、借地や貸家の供給を妨げるものとなつたのです。

そこで、平成 4 年に、建物保護に関する法律と借地法、借家法を一本化した借地借家法が制定され、一定期間に限定して土地を貸すという定期借地権が創設されました³。

² 何が正当事由となるかは、裁判での判断に委ねられており多数の判例があります。現在の借地借家法においては、貸主・借主が土地・建物の使用を必要とする事情、賃貸借に関する従前の経緯、土地・建物の利用状況、立退料の提供などを考慮して判断されます。

³ 借地借家法の施行前に成立している既存の借地権については、旧借地法の従前の取扱いが適用されます（借地借家法附則 4 条ただし書）。これら新旧 2 種類の借地権は、存続期間や更新、終了事由等に差異はあるものの並存するものとなっています。財産評価基本通達においては、これら 2 種類の借地権をいずれも建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう「借地権」として同じに取り扱われています。

表 旧借地法と借地借家法の比較

項目 類型	旧借地法	借地借家法			
	借地権	普通借地権	定期借地権		
			定期借地権	事業用定期借地権等	建物譲渡特約付借地権
利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	専ら事業用の建物(居住用を除く) 所有に限る。	制限なし
存続期間	堅固……30年以上 その他……20年以上	30年以上	50年以上	10年以上 50年未満	30年以上
約定条項	終了に関する特約は無効	終了に関する特約は無効	借地契約において次の事項を特約 ①契約の更新 ②再築による期間延長 ③建物買取請求権	10年以上 30年未満の期間の借地権については、次の事項に関する規定が自動的に排除され、30年以上 50年未満の期間の借地権については、次の事項に関する規定の適用がない旨を定めることができる。 ①契約の更新 ②再築による期間延長 ③建物買取請求権	借地契約と同時に設定後 30年経過後に建物を地主に譲渡するという特約付き。
更新後の存続期間	法定更新 堅固……30年 その他……20年	法定更新 最初……20年 2回目以降 ……10年	なし(終了)	なし(終了)	なし(終了)
終了事由	正当事由が必要	正当事由が必要 ・当事者の土地の使用を必要とする事情 ・借地に関する従前の経過 ・地主が提供する財産上の給付	期間終了	期間終了	建物譲渡

(出典) 谷口裕之編『財産評価基本通達逐条解説(平成25年版)』大蔵財務協会〔2013年〕47頁を参考に作成

2. 貸宅地及び借地権の評価

1 借地権の評価

(1) 借地権の評価

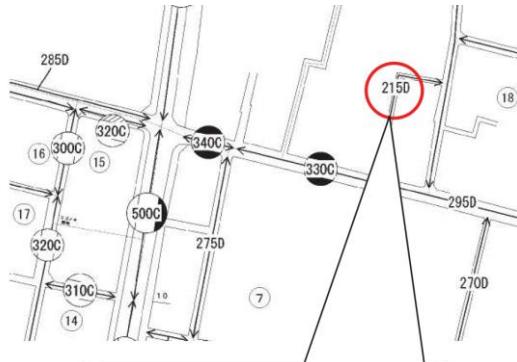
借地人側の権利である借地権の価額は、自用地価額に借地権割合を乗じて求めます。

$$\text{借地権の価額} = \text{自用地価額} \times \text{借地権割合}$$

この借地権割合は、借地事情が似ている地域ごとに定められており、路線価図や評価倍率表に表示されています。

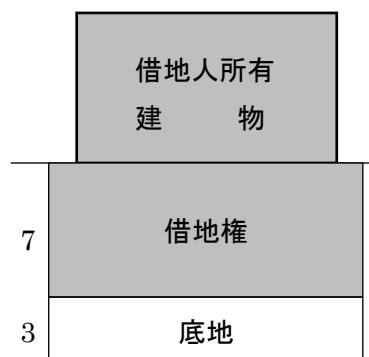
路線価図や評価倍率表は、国税庁ホームページで閲覧できます。

借 地 権 割 合		
	路線価図	評価倍率表
地 域 区 分	A	90%
	B	80%
	C	70%
	D	60%
	E	50%
	F	40%
	G	30%



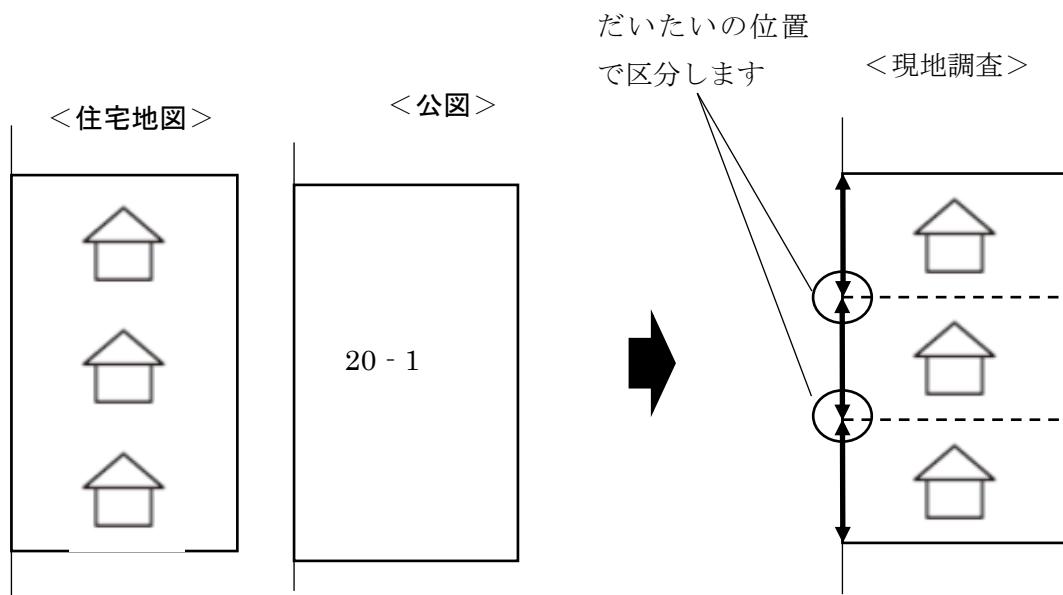
1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示しています。
この場合は、1平方メートル当たりの路線価が215,000円で、借地権割合が60%であることを示しています。

例えば、借地権割合が70%の地域においては、借地権の評価が7、底地評価が3となります。



(2) 借地権の評価単位

借地人が 1 筆の土地の一部を賃借している場合の評価単位は、賃借している部分のみを評価します。現地を測り、評価単位を決めていきます。



賃貸借契約書がある場合は、契約面積を必ず確認します。簡易的に現地で測量した求積結果が契約地積と同じとなる必要があります。

2 貸宅地の評価

(1) 貸宅地の評価

地主の所有する底地（借地権の目的となっている宅地）の価額は、次の算式で求めた金額により評価します。いわゆる借地権価額控除方式です。

$$\text{底地の価額} = \text{自用地としての価額} - \text{借地権の価額}$$

なお、借地権の取引慣行がないと認められる地域にある借地権は、借地権割合を 20% として計算します。

《借地権の取引慣行がない場合の例》

市区町村名：〇〇〇市

〇〇〇税務署

音 順	町（丁目）又は大字名	適用地域名	借地権 割合	国			「一」は取引慣行がない ことを示しています。
				宅地	田	倍	
あ	旭町	全域	一	路線	比準	倍	
	東町	全域	一	路線	比準	比準	比準
	暁町1丁目	全域	一	路線	比準	比準	比準
	暁町2丁目	全域	一	路線	比準	比準	比準
	暁町3丁目	全域	60	1.1	比準	比準	比準
い	石川町	一部	一	路線	比準	比準	比準
		上記以外の地域	60	1.1	比準	比準	比準

3 借地権か賃借権か

ここで主な論点は、その賃貸借契約における権利が、借地権か賃借権かです。

判断のポイントは、賃貸借の目的が“建物所有目的”であれば借地権、それ以外であれば賃借権という点です。

例えば、貸している土地が店舗（宅地）と駐車場（雑種地）として一体利用されているような場合、全体から借地権を控除できるでしょうか。

(イ) 建物所有を主たる目的とするケース

例えば、貸地がパチンコ店と駐車場として一体利用されている場合においては、パチンコ店の建物を所有することが主たる目的であるため、全体を一個の借地権と認定します（平成15年3月25日裁決〔TAINS・F0-3-095〕）。

また、自動車学校用地において、建物部分と教習コース部分全体を一個の借地権と認定した事例があります（福岡地裁平成3年10月15日判決〔税務訴訟資料186号887頁〕）。

(ロ) 建物所有を主たる目的としないケース

一方、例えば、バッティングセンターにおいて、待合フロア等の建築物が借地上にあつたとしても、土地の賃貸借の主たる目的は、バッティングセンター（雑種地）として使用することにあるといえるため、賃借人が建築物を建築所有していたとしても従たる目的にすぎないというべきであり、建物の所有を目的とする借地権は存在しないとされています（平成12年6月27日裁決〔裁決事例集59・332〕）。

また、中古車展示場用地において、借地上にある中古車センターの事務所等は、あくまでも評価対象地の一部を占めるにすぎず、大部分は自動車展示場及び進入路として利用されていることなどから、建物の所有を主たる目的とするものとは認められないとされた事例

があります（平成17年5月17日裁決〔裁決事例集69・264〕）。

【ポイント】

宅地と雑種地が一体利用されているような賃貸借契約の場合、主目的が建物所有目的であるのか、そうでないのかの判断を求められます。

借地権の控除であれば借地権割合（60～80%が多い）が控除されるのに対し、賃借権の控除（2.5%から最大20%）は比較的控除率が小さいことから評価差は大きいものとなりますので注意が必要です。

4 評価単位

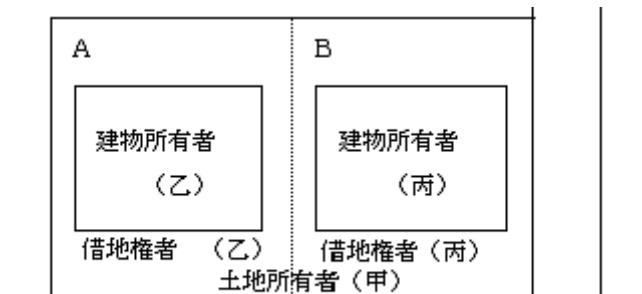
（1）2以上の者に貸し付けられている貸宅地の評価

2以上の者に貸し付けられている宅地の価額は、同一人に貸し付けられている1区画の宅地ごとに評価します。

例えば、次の図のように、土地の所有者甲は、A土地を乙に、B土地を丙に賃貸しています。

この場合、A土地、B土地ともに他人の権利（借地権）が存し、いずれも貸宅地として利用していますが、異なる者の権利の対象となっている（借地権者が異なる）ことから、利用の単位が異なると認められるため、別個に評価します。

したがって、A土地、B土地それぞれを1画地の宅地として評価します⁴。



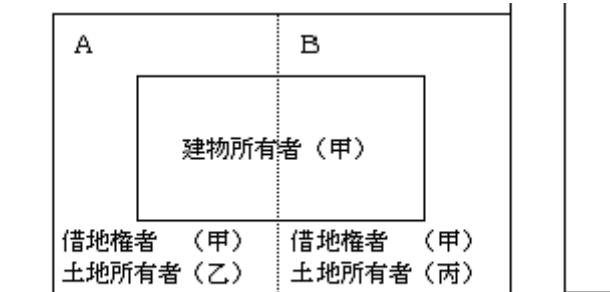
（2）2以上の者から借り受けている借地権の評価

2以上の者から隣接している土地を借りてこれを一体として利用している場合の借地権の価額は、借地権の目的となっているA土地及びB土地を合わせて1画地の宅地として評価します。

例えば、借地権者甲は、次の図のように隣接している土地を乙及び丙から借地して、これ

⁴ 国税庁質疑応答事例「宅地の評価単位—貸宅地」参照

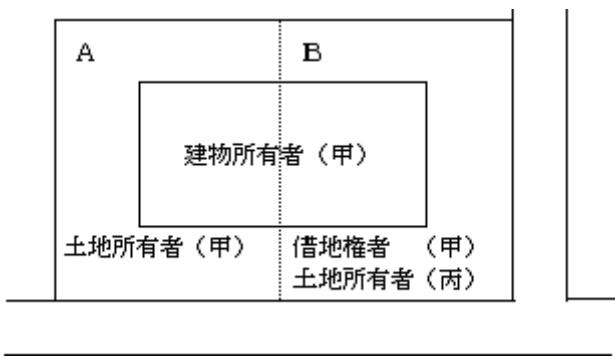
を一体として利用しています。この場合は、A 土地及び B 土地を合わせて 1 画地の宅地として評価します⁵。



なお、乙及び丙の貸宅地を評価する場合には、それぞれの所有する土地ごとに 1 画地の宅地として評価します。

(3) 自用地と借地権が隣接している場合の借地人の評価

甲は、次の図のように所有する A 土地に隣接している B 土地を借地して、A、B 土地上に建物を所有しています。



この場合の甲の所有する土地及び借地権は、A、B 土地全体を 1 画地として評価した価額を基に、次の算式によって評価します⁶。

$$(算式) \quad A \text{ 土地の価額} = \left(\begin{array}{l} A, B \text{ 土地全体を} \\ 1 \text{ 画地の宅地として} \\ \text{評価した価額} \end{array} \right) \times \frac{A \text{ 土地の地積}}{A, B \text{ 土地の地積の合計}}$$

$$B \text{ 借地権の価額} = \left(\begin{array}{l} A, B \text{ 土地全体を} \\ 1 \text{ 画地の宅地として} \\ \text{評価した価額} \end{array} \right) \times \frac{B \text{ 土地の地積}}{A, B \text{ 土地の地積の合計}} \times \text{借地権割合}$$

甲は、A 土地に所有権、B 土地に借地権という異なる権利を有していますが、同一の者が権利を有し一体として利用していることから、全体を 1 画地として評価します。

⁵ 国税庁質疑応答事例「宅地の評価単位—借地権」参照

⁶ 国税庁質疑応答事例「宅地の評価単位—自用地と借地権」参照

そして、各々の権利の価額はそれぞれの宅地の地積の割合に応じてあん分した価額を基に評価します。

なお、丙の貸宅地を評価する場合には、B 土地を 1 画地の宅地として評価します。

5 借地権の及ぶ範囲

(1) 借地権の及ぶ範囲

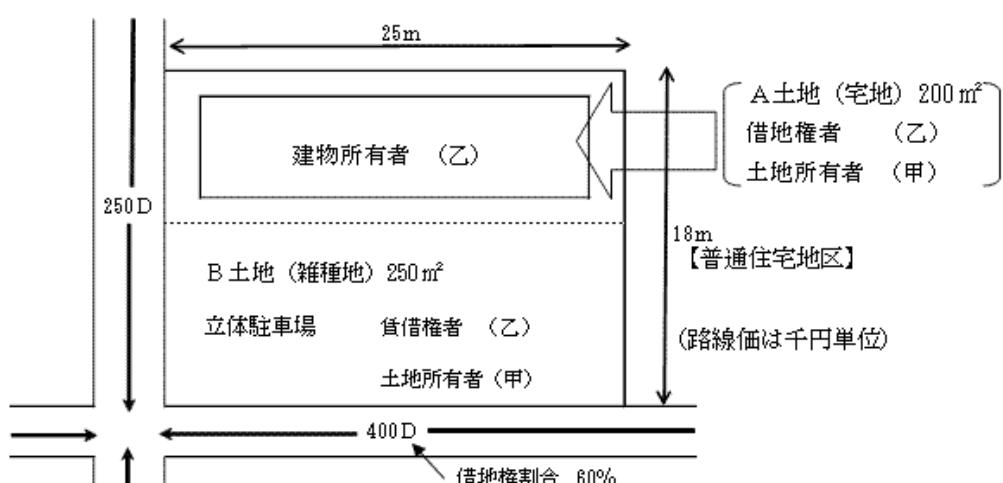
郊外にあるレストランやパチンコ店のように、賃借した広い土地を建物の敷地と駐車場用地とに一体として利用している場合には、その土地全体に借地権が及ぶものとして評価してよいのでしょうか。

借地権の及ぶ範囲については、必ずしも建物敷地に限られるものではありません。そのため、借地契約の内容、例えば、権利金や地代の算定根拠、土地利用の制限等に基づいて判定することとされています⁷。賃貸借契約の終了時に立退料の算定に駐車場部分も含むようでしたら駐車場にも借地権が及びますし、含まないようでしたら借地権は及ばないことがあります。

(2) 借地権と賃借権とでわけて評価する場合

① 貸宅地の評価

隣接する宅地と雑種地を同一の借地人に貸し付けている場合です。例えば、土地所有者（甲）は、次の図のように、宅地（A 土地）と雑種地（B 土地）を借地人（乙）に貸し付けています。B 土地には、乙が構築物を設置して駐車場として利用しています。



⁷ 国税庁質疑応答事例「複数の地目の土地を一体利用している貸宅地等の評価」参照

この場合、A 土地と B 土地に設定された権利は異なりますが、権利者が同一であり一体として利用していることから、その貸宅地についても「1 画地の宅地」として一体で評価します⁸。

そして、A、B 土地を一団の土地として評価した価額を、各々の地積の割合に応じてあん分し、A 土地については借地権を、B 土地については賃借権（5 %とする）をそれぞれ控除して評価します。

イ A 土地と B 土地とを一体として評価した価額

$$\begin{array}{cccccc} \text{正面路線価} & \xrightarrow{\substack{\text{奥行価格} \\ \text{補正率}}} & \text{側方路線価} & \xrightarrow{\substack{\text{奥行価格} \\ \text{補正率}}} & \text{側方路線} \\ (400,000 \text{ 円} \times 1.00 + 250,000 \text{ 円} \times 0.99 \times 0.03) \times 450 \text{ m}^2 = 183,341,250 \text{ 円} \end{array}$$

ロ A 土地の評価額（貸宅地の評価額）

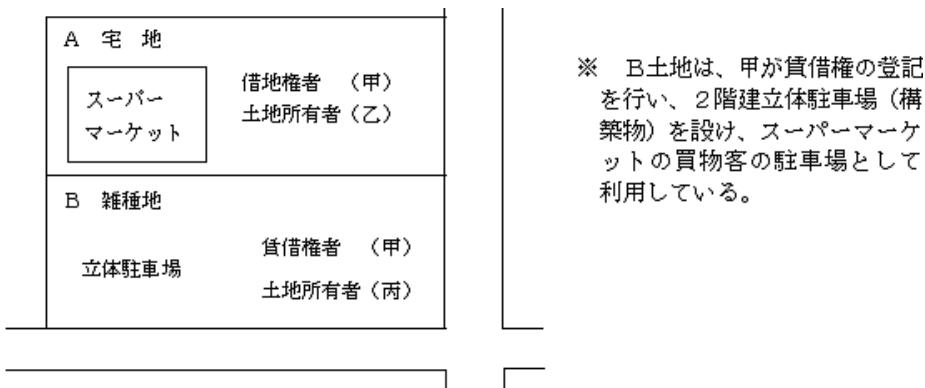
$$183,341,250 \text{ 円} \times \frac{200 \text{ m}^2}{250 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2} \times (1 - 0.6) = 32,594,000 \text{ 円}$$

ハ B 土地の評価額（貸し付けられている雑種地の評価額）

$$183,341,250 \text{ 円} \times \frac{250 \text{ m}^2}{250 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2} \times (1 - 0.05) = 96,763,437 \text{ 円}$$

②借地人の立場

甲は、次の図のように建物の敷地部分は乙から、駐車場部分は丙からそれぞれ賃借しています。この場合の甲の有する借地権と賃借権はどのように評価するのでしょうか⁹。



一体として利用されている一団の土地が 2 以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとされています(評基通 7)。

⁸ 国税庁質疑応答事例「複数の地目の土地を一体利用している貸宅地等の評価」参照

⁹ 国税庁質疑応答事例「宅地の評価単位—地目の異なる土地が一体として利用されている場合（1）」参照

B 土地は、スーパーマーケットの買物客の駐車場として A 土地と一体として利用されていることから、A、B 土地を一団の土地（宅地）として評価します。

次に、その価額をそれぞれの土地の地積の割合に応じてあん分して A 土地と B 土地の価額を求め、A 土地の価額に借地権割合を、B 土地の価額に賃借権割合をそれぞれ乗じて借地権の価額及び賃借権の価額を評価します。

5 借地権の控除をしない場合

（イ）賃借権としての評価

借地権は、賃貸借契約を交わしていれば全て経済的価値が認められるわけではありません。

建設現場、一時的興行場、モデルハウスなど一時使用のための借地権については、借地借家法の適用がなく、期間の満了とともに消滅することとされていることから、借地権割合を控除することは適当でなく、賃借権として評価します¹⁰。

（ロ）自用地としての評価

また、例えば、権利金等の一時金の授受がなく、

①借地権の返還に当たり立退料の支払を要しない場合

②賃貸人が賃借人に対していつでも底地の買取請求ができるような旨が契約書に定められている場合

③底地が第三者に譲渡されれば、借地権者はその第三者に借地権を対抗することができず

借地権が単独で売買されるとは認められない場合

④土地上に他人の建物が存在していると認められる場合 など

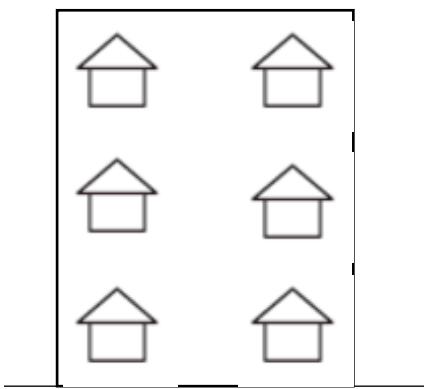
のように借地権が認められない場合においては、自用地として評価することになりますので注意が必要です。

¹⁰ 国税庁質疑応答事例「一時使用のための借地権の評価」参照

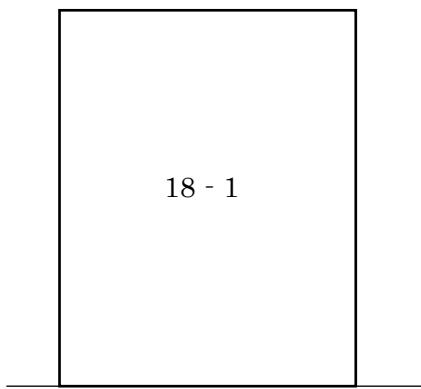
Step1 機上調査

評価対象地は6軒の借地人に賃貸されていますが、公図上は1筆となっています。

<住宅地図>



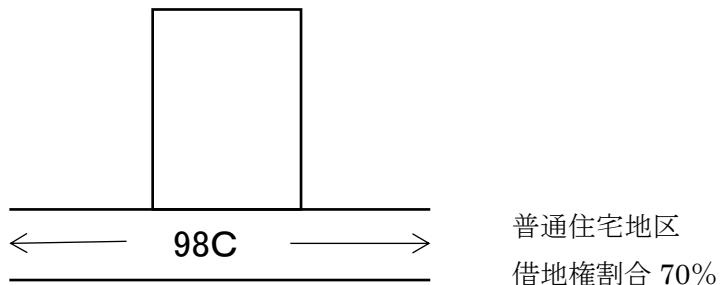
<公図>



昭和初期からずっと賃貸しており、契約書は見当たらないようです（今ある借地のほとんどは戦前戦後から続いているものであり、契約書がないことが多いです）。

路線価図や評価倍率表で借地権割合を調べます。

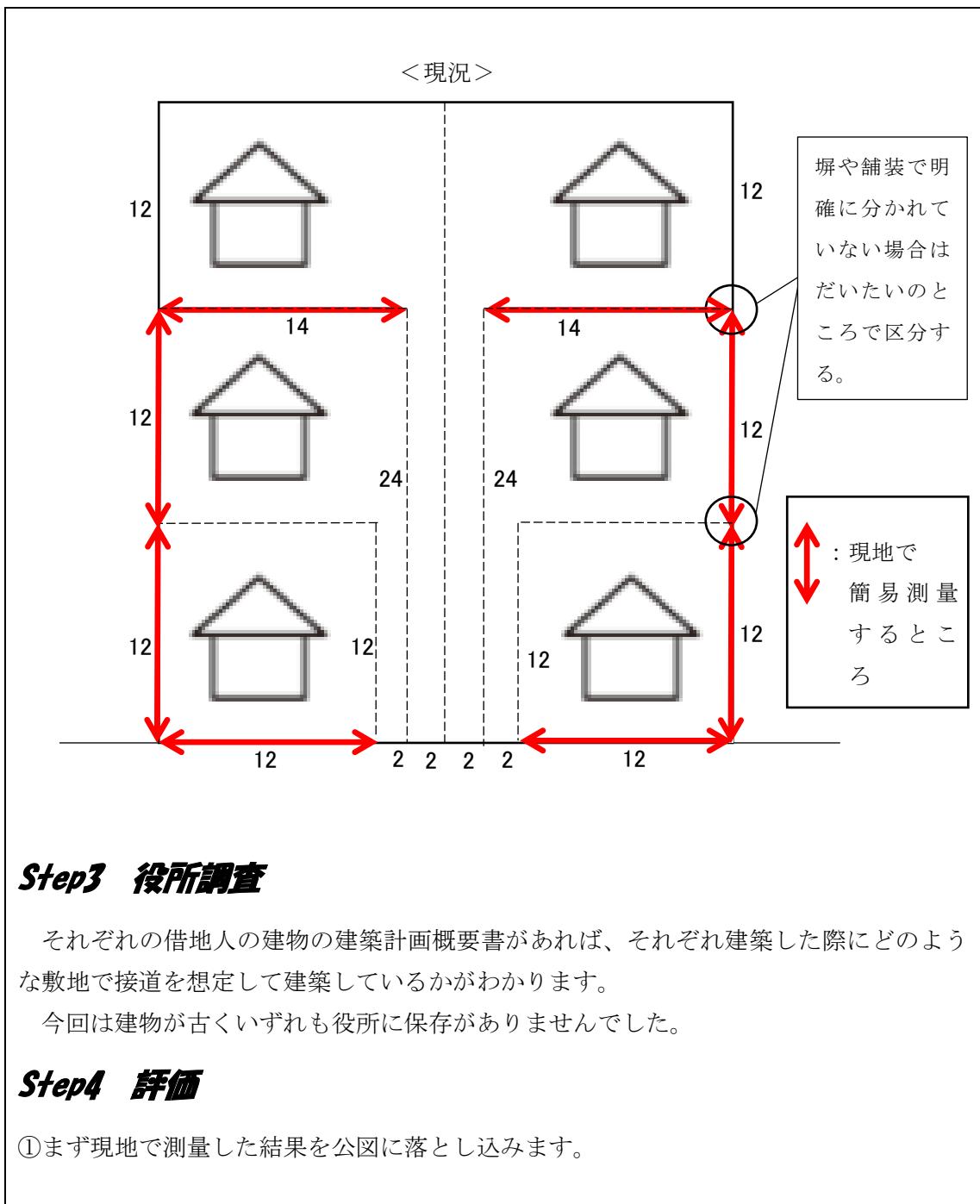
<路線価図>



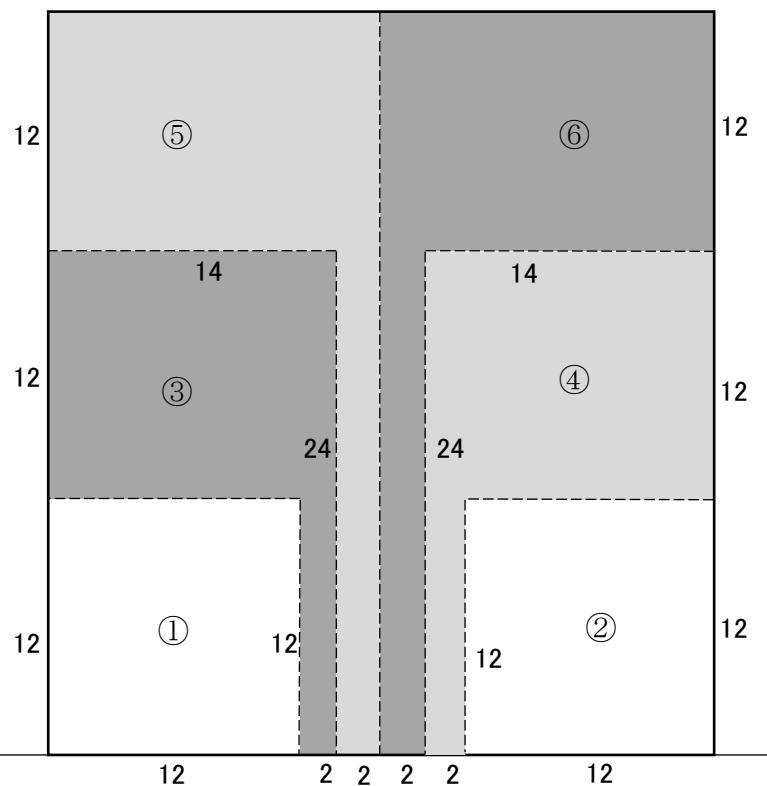
Step2 現地調査

賃宅地の評価単位は、借地人ごとになるため、それぞれを現地で簡易測量します。

建物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上の間口で接しなければならないため、下図のように路地状（旗状）敷地を組み合わせて評価単位を区分します。



<公図>



②次にそれぞれの画地を評価します。

<評価額>

路線価は 98,000 円/m²、普通住宅地区です。

	正面路線価	奥行価格 補正率	奥行長大 補正率	間口狭小 補正率	不整形地 補正率	地積	自用地価額
①	98,000 円	1.00	-	-	-	144 m ²	14,112,000 円
②	98,000 円	1.00	-	-	-	144 m ²	14,112,000 円
③	98,000 円	0.99	0.90	0.90	0.85	192 m ²	12,825,267 円
④	98,000 円	0.99	0.90	0.90	0.85	192 m ²	12,825,267 円
⑤	98,000 円	0.94	0.90	0.90	0.75	240 m ²	13,431,096 円
⑥	98,000 円	0.94	0.90	0.90	0.75	240 m ²	13,431,096 円
合 計						1,152 m ²	80,736,726 円

ちなみに、一体評価の場合は $106,122,240$ 円 ($=98,000$ 円 $\times 0.94 \times 1,152$ m²) となりますので別評価単位としないと過大評価となってしまいます。

6枚の評価明細書を作成しますが、ここでは土地①の評価明細を例示しておきます。

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）						局(所)署 27年分 ページ (平成十六年分以降用)	
(住居表示) 所在地番	(OO市OO町18-1)		所有者 氏名 (法人名)	住所 (所在地) 使用者 氏名 (法人名)	住所 (所在地)		
地目		地積 m ²	路線価			地形図及び参考事項	
宅地	原野	144	正面 円	側方 円	側方 円		裏面 円
田	雜種地						
畠							
山林	[]		98,000				
間口距離	m	12	自用地 利用区分 貸家建付地 借地 私	貸家建付地 転貸 借地 借家人の有する権利 道	地 区 分 ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区	
奥行距離	m	12					
自	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 98,000 円 × 1.00					(1 m ² 当たりの価額) 円 98,000	A
	2 二路線に面する宅地 (A) [側方路線価] (奥行価格) [補正率] [車重]					(1 m ² 当たりの価額) 円	B
(AからIまでのうち該当するもの) 円 × 0.3						J	
自評 用地 価額	自用地 1 平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうちの該当記号)		地 積 m ²	総 額 (自用地 1 m ² 当たりの価額) × (地 積)			K
(A)	98,000		144	14,112,000			円

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の金額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。
3 広大地を評価する場合には、(第2表)の「広大地の評価額」欄で計算してください。

(資4-25-1-A4統一)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）						
広大地の評価額	(正面路線価) (広大地補正率) ※端数処理はしない 円 × $\left(\frac{0.6 - 0.05}{1,000 \text{m}^2} \right) \times \text{地積} \text{ m}^2$			(自用地の評価額) 円	L (平成十六年分以降用)	
	(自用地の評価額) 円 - $\left(\text{円} \times \frac{\frac{\text{m}^2}{\text{総地積}} \times 0.7}{\text{m}^2} \right)$					
都市計画道路区域内にある宅地の評価額	(自用地の評価額) 円 × 0.			(自用地の評価額) 円		
	(自用地の評価額) 円 × 0.			(自用地の評価額) 円		
大規模工業用地等の評価額	○ 大規模工場用地等 (正面路線価) 円 × $(\text{地積}) \text{ m}^2 \times$ (地積が20万m ² 以上の場合0.95)			円 O		
	○ ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (地積) ($\text{円} \times \text{m}^2 \times 0.6$) - ($\text{円} \times \text{m}^2$) (1m ² 当たり) (の造成費) (地積)			円 P		
総	利用区分	算式			総額 記号	
	貸宅地	(自用地の評価額) (借地権割合) 14,112,000 円 × (1 - 0.7)			総額 円 4,233,600 Q	
	貸宅	(自用地の評価額又はS) (借地権割合)(借家権割合)(賃貸割合)			総額 円	

3. 区分地上権の評価

1 区分地上権の評価

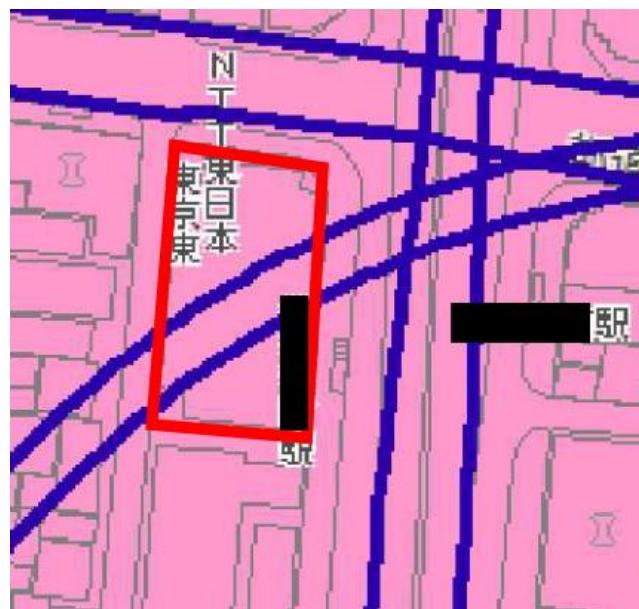
区分地上権は、地下にトンネルを所有するなど土地の上下の一定層のみを目的として設定された地上権をいい、土地の上下のすべてについて効力が及ぶ地上権とは別のものとして評価されます。

区分地上権の価額は、自用地価額に、その区分地上権の設定契約の内容に応じた土地利用制限率を基とした割合（区分地上権の割合）を乗じて評価します。

土地利用制限率は、地下鉄等のトンネルの所有を目的として設定した区分地上権であるときは、区分地上権の割合を30%とすることができます。

Step1 机上調査

評価対象地の地下に地下鉄が通っているため、土地の利用が制限されています。



権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地上権設定	平成■年■月■日 第■号	<p>原因 平成■年■月■日設定 目的 鉄道施設物設置のため 範囲 東京湾平均海面の下29・66メートル から東京湾平均海面の下49・66メートル の間 存続期間 設定契約の日から鉄道構造物存続中 地代 無償 特約 (1) 東京湾平均海面の下29・66メートル 以下は掘削し、又は土地の形質を変更 しないこと。 (2) 東京湾平均海面の上2・53メートル において鉄道構造物にかかる工作物の載荷重 を1平方メートルにつき17トン以下とする こと。 (3) 鉄道構造物の維持、保全及び列車運行 に支障、又は危険を及ぼすおそれのある工作 物等の設置、並びに土地の形質の変更をしな いこと。 地上権者 千代田区永田町二丁目14番2号 日本鉄道建設公団 </p>

Step2 現地調査

現地で調べることは特にありません。

Step3 役所調査

役所で調べることは特にありません。

Step4 評価

評価対象地は、本来地上8階地下2階のビルが建築できるのですが、地下鉄のトンネルの所有を目的とする区分地上権が設定されていることにより、地上5階地下1階の建物しか建築できません。

(階層別利用率)	
8 F	<u>32.9</u>
7 F	<u>33.0</u>
6 F	<u>36.9</u>
5 F	40.1
4 F	42.8
3 F	44.1
2 F	61.5
1 F	100.0
B 1	55.7
B 2	<u>33.1</u>
地下鉄のトンネル	

※グレーの部分が制限を受けて
いる部分です。

$$\begin{array}{l} \text{自用地価額} \quad \text{区分地上権の価額} \\ 50\text{億円} \quad - \quad 50\text{億円} \times 0.283^* = 35\text{億}8,500\text{万円} \end{array}$$

※区分地上権の割合（土地利用制限率）の計算

$$\frac{32.9 + 33.0 + 36.9 + 33.1}{32.9 + 33.0 + 36.9 + 40.1 + 42.8 + 44.1 + 61.5 + 100.0 + 55.7 + 33.1} \approx 0.283$$

(注)「土地利用制限率」は、土地の利用が防げられる程度に応じて適正に定めた割合であり、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記2で定められています。

なお、地下鉄等のずい道の所有を目的として設定した区分地上権を評価するときにおける区分地上権の割合は、100分の30とすることができます。

自用地価額 区分地上権の価額

$$50\text{億円} - 50\text{億円} \times \frac{30}{100} = 35\text{億円}$$

評価明細書への記入は以下のようになります。

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）							局(所)署 27年分	ページ （平成十六年分以降用）				
(住居表示) 所在地番	(OO区OO5-24-1	所有者	住所 (所在地) 氏名 (法人名)	使用者	住所 (所在地) 氏名 (法人名)							
地目	地積	路線	面積									
宅地 原野 田 雜種地 烟 山 林 []	m ² 1.237.62	正面 m ² 3.740.000	側方 m ² 2.030.000	側方 m ² 970.000	裏面 m ²		地形図及び参考事項					
間口距離	30 m	自用地 利用 貸家建付地 借地 権	地 地 高 度 商 業 地 区	ビル街地区 普通住宅地区 中小工場地区								
奥行距離	41 m	地 地 高 度 商 業 地 区 借 地 權 私 道 ()	地 地 高 度 商 業 地 区 借 家人 の有 する 権利 分	繁華街地区 大工場地区 普通商業・併用住宅地区								
自用地	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 3.740.000 円 × 1.00	(奥行価格補正率)				(1 m ² 当たりの価額) 円 3.740.000	A					
	2 二路線に面する宅地 (A) 3.740.000 円 + (2.030.000 円 × 1.00 × 0.10)	(奥行価格補正率) [側方路線価] (奥行価格補正率) [側方路線影響加算率]				(1 m ² 当たりの価額) 円 3.943.000	B					
	3 三路線に面する宅地 (B) 3.943.000 円 + (970.000 円 × 1.00 × 0.10)	(奥行価格補正率) [側方路線価] (奥行価格補正率) [側方路線影響加算率]				(1 m ² 当たりの価額) 円 4.040.000	C					
	4 四路線に面する宅地 側方 側方 側方 側方	(奥行価格) (奥行価格) (奥行価格) (奥行価格)				(1 m ² 当たりの価額) 円						
自評用地の額	円 × 0.3											
自用地 1 平方メートル当たりの価額 (Aから Jまでのうちの該当記号)	地積	総額 (自用地 1 m ² 当たりの価額) × (地積)					K					
(C) 4.040.000 円	m ² 1.237.62	5.000.000.000 円										
(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。 2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の金額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。 3 広大地を評価する場合には、(第2表)の「広大地の評価額」欄で計算してください。	(資4-25-1-A4統一)											
土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）												
広大地の評価額	(正面路線価) 円 × $\left(\frac{0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積} (\text{m}^2)}{1,000 \text{m}^2}} \right) \times \text{m}^2$	地積 m ²	(自用地の評価額) 円	L	（平成十六年分以降用）							
セットバックを必要とする宅地の評価額	(自用地の評価額) 円 - $\left(\text{円} \times \frac{\text{m}^2}{(\text{総地積}) \text{m}^2} \times 0.7 \right)$	(該当地積) m ²	(自用地の評価額) 円	M								
都市計画道路、予定地の区域内にある宅地の評価額	(自用地の評価額) 円 × 0.	(補正率)	(自用地の評価額) 円	N								
総額	毛地 地 貸 家 建 付 地	円 × (1 - 0.)										
	(自用地の評価額又はS) 円 × (1 - 0.) × 0. × $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	(借地権割合) (借家権割合) (賃貸割合)		R								
額	区 地 の い 分 と る 権 な 土 の つ 地	(自用地の評価額) 5.000.000.000 円 × (1 - 0.)	(割合) 283	S								
計	借	(自用地の評価額)	(借地権割合)									

4. 区分地上権に準ずる地役権の評価

1 区分地上権に準ずる地役権の評価

区分地上権に準ずる地役権は、特別高圧架空電線の架設、高圧のガスを通ずる導管の敷設、飛行場の設置等を目的として地下又は空間について上下の範囲を定めて設定されたもので、建造物の設置を制限するものをいいます。

原則は、その自用地価額に、その区分地上権に準ずる地役権の設定契約の内容に応じた土地利用制限率を基とした割合（区分地上権に準ずる地役権割合）を乗じて評価します。

ただし、それぞれ次に掲げる割合を控除することができます（財評通 27-5）。

制限の内容	控除割合
(1) 家屋の建築が全くできない場合	50%と借地権割合のいずれか高い割合
(2) 家屋の構造、用途等に制限を受ける場合	30%

2 高圧線に関する法規

（1）高圧線の種類

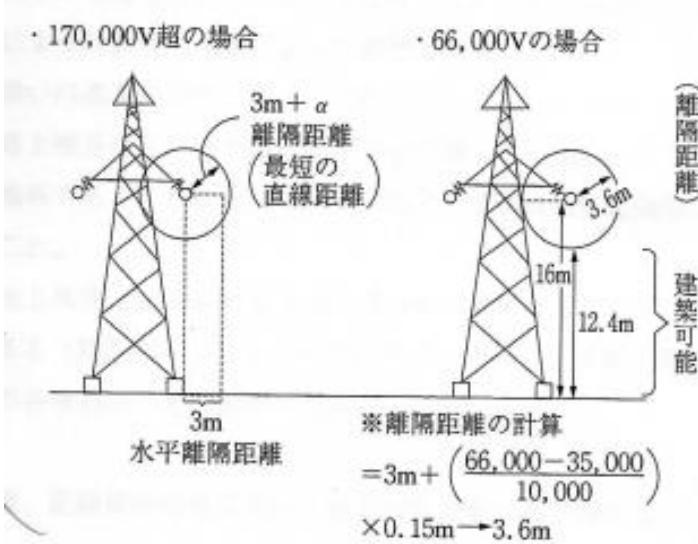
区分地上権に準ずる地役権の代表例として高圧線下地があります。

送電線の近くに家屋を建築する場合には、電気事業法に基づき、経済産業省の定める「電気設備に関する技術基準を定める省令」及び線下補償契約に適合させる必要があることから、建築制限や高さ制限、屋根等の材料規制を受けることとなります。

この電気設備技術基準によれば、送電線から一定の距離（離隔距離）以内には家屋の建築はできません。例えば、送電線の電圧が 170,000V 以上の場合、送電線下には建造物の築造が全くできず、送電線の電圧が 170,000V 未満の場合は、送電線からの離隔距離が一定以上であれば、建造物の築造ができるものとされています。

これを図示すると次のとおりです。

物件の種類	離隔の方法	7,000V～ 35,000V以下	35,000V～ 170,000V以下	170,000V～
建造物	離隔距離	3 m	3 mに使用電圧が 35,000V を超える 10,000V 又はその端数ごとに 15cm を加えた値	
	水平離隔距離	送電線が建造物の下方に施設されるときのみ	3 m	



(出典) 長谷川昭男『土地評価の実務 (平成 24 年版)』大蔵財務協会 [2012 年] 313 頁

例えば、高圧線の電圧が 22,000V、高さが 20m の線下地において、建築可能な高さは、17m (=20m-3.0m) となります。

(2) 地役権の登記の見方

地役権の設定登記がなされると、権利部（乙区）に以下のような記載がされます。

建築制限がある場合です。

「送電線最下垂時 3.6m に達する建造物の築造禁止」とあります。

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	<u>地役権設定</u>	昭和■年■月■日 第■号	原因 昭和■年■月■日設定 目的 送電線路の設置及びその保全のための土地の立入送電線最下垂時 3・6m に達する建造物の築造禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止 範囲 全部 要役地 ■市大字■字■番 3 順位 1 番の登記を移記
	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成■年■月■日

建造物が禁止の場合です。

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地役権設定	昭和■年■月■日 第■号	原因 昭和■年■月■日設定 目的 送電線路の架設 範囲 全部 特約 送電線路の架設及び保守等の為の土地立入、建造物の築造禁止並びに送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽等禁止、爆発性、引火性を有する危険物を製造、取扱い、及び貯蔵禁止 要役地 ■市■町字■番 順位1番の登記を移記
	〔余白〕	〔余白〕	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成■年■月■日

なお、必ずしも登記されているとは限りませんので注意が必要です。

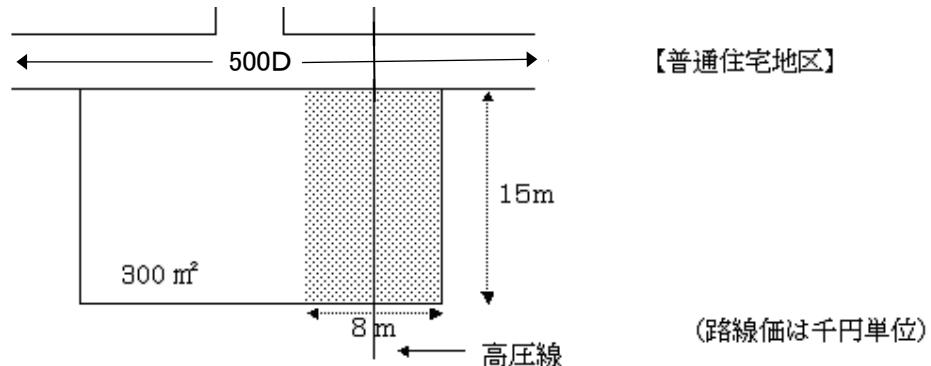
電力会社との契約書があれば、地役権の設定がなされているものとして評価します。

【ポイント】

登記簿や契約書で建造物の築造が全く禁止（50%減）となっていても、個別に建築ができる場合（30%減）があるため電力会社に確認するなどの注意が必要です。

Step1 機上調査

評価対象地の一部に、特別高圧架空電線の架設を目的とする地役権が設定されています。



- ① □ 部分は、地役権の設定により家屋の構造、用途等に制限を受けます。
 - ② 総地積は、300 m²、□ 部分の地積は 120 m²です。
- また、電力会社との契約書を確認します。

Step2 現地調査

現地で評価対象地上に高圧線が架かっているか確認します。

Step3 役所調査

地役権の登記がされている場合、法務局で地役権図面を入手します。

Step4 評価

図の場合において、区分地上権に準ずる地役権の割合を 30%として次のように評価します。

宅地全体を1画地として評価した価額（自用地価額）

$$\begin{array}{cccccc} \text{路線価} & \text{奥行価格補正率} & \times & \text{地積} & \times & \text{自用地価額} \\ 500,000 \text{ 円} & \times & 1.00 & \times & 300 \text{ m}^2 & = & 150,000,000 \text{ 円} \end{array}$$

区分地上権に準ずる地役権の価額

路線価	奥行価格補正率	地積	区分地上権に準ずる地役権の割合	区分地上権に準ずる地役権の価額
500,000 円	× 1.00	× 120 m ²	× 30%	= 18,000,000 円

区分地上権に準ずる地役権の目的となっている宅地の価額

自用地価額	区分地上権に準ず る地役権の価額
150,000,000 円	- 18,000,000 円 = 132,000,000 円

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）						局(所)	署
						27年分	ページ
(住居表示) 所在地番	() OO市OO町18-1		所有者 氏名 (法人名)	住所 (所在地) 氏名 (法人名)	使用者	住所 (所在地) 氏名 (法人名)	
地目	地積	路線価					
宅地原野 田 畠 煙 山林[]	m ² 300	正面 円 500.000	側方 円	側方 円	裏面 円		地形図及び参考事項
間口距離 20m	利用区分 自用 貸地 賃地 貸家建付地 転借地 借地	地 貸家建付地 転借地 借家人の有する権利 私道	地 ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 区分	地 地区 中小工場地区 大工場地区	地 普通住宅地区 普通商業・併用住宅地区		
奥行距離 15m							
自	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 500.000 円 ×	1.00	(1 m ² 当たりの価額) 円 500.000			A	
	2 二路線に面する宅地 (A) [側方(駅舎地)]	(奥行価格) 〔側方(駅舎地) 路線影響加算率〕	(1 m ² 当たりの価額) 円				B
	(AからIまでのうち該当するもの) 円 × 0.3						J
自評 用地 の額	自用地 1 平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうちの該当記号)	地 積 m ² 300	總 額 (自用地 1 m ² 当たりの価額) × (地 積)				K
(A)	500.000 円		150.000.000				

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の金額について、AからDまでの欄で計算できない場合には、(第2表)の「備考」欄等で計算してください。
3 広大地を評価する場合には、(第2表)の「広大地の評価額」欄で計算してください。

(資4-25-1-A4統一)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

広大地の評価額	(正面路線価)	$\text{円} \times \left(\frac{\text{(広大地補正率)} \times \text{地積}}{\text{地積} - 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}} \right) \times \text{m}^2$	(自用地の評価額)	円	L
	(自用地の評価額)	$\text{円} - \left(\text{円} \times \frac{\text{該当地積}}{\frac{\text{m}^2}{(\text{総地積})}} \times 0.7 \right)$	(自用地の評価額)	円	M
セットバックを必要とする宅地の評価額	(自用地の評価額)	$\text{円} \times 0$	(自用地の評価額)	円	N
都市計画道路予定地の区域	(自用地の評価額)	(補正率)	(自用地の評価額)	円	田

(注) 1 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合については、備考欄等で計算してください。

「広大地の評価額」と「セットバックを必要とする宅地の評価額」は重複して適用できません。

(資4-25-2-A4統一)

執筆書籍



グレーゾーンから考える 相続・贈与税の土地適正評価の実務

税理士 風岡範哉 著

定価: 4,320 円(税込)

出版社: 清文社

【概要】

評価通達及び有益な裁判例・裁決例を数多く(役 210 例)織り交ぜながら、評価者によって数字が異なるグレーゾーンに挑んだ土地評価書籍の決定版



4STEP で身につく<入門>土地評価の実務

税理士 風岡範哉 著

定価: 3,888 円(税込)

出版社: 清文社

【概要】

(1)基礎情報をどのように確認し、(2)土地の何をみて何を測り、(3)役所では何の資料をどこで集め、(4)評価明細書にどのように記入するのか。教科書的でない実務で本当に活きる評価手法を徹底解説!

講師プロフィール

税理士 宅地建物取引士

風岡範哉 (かざおか・のりちか)

相続専門としてこれまで従事した案件は 200 件を超え、100 億円以上の大型案件の経験もあります。特に判断の難しい土地の評価や名義性財産の判定に強みがあります。

主な論文に「財産評価基本通達 6 項の現代的課題」第 28 回日税研究賞入選 (2005 年)、「相続税・贈与税の課税処分における理由附記」租税訴訟No.8 (2015 年)、「特別対談 相続税税務調査の最前線 松林優蔵×風岡範哉」税務弘報 (2016 年 11 月号) などがあります。