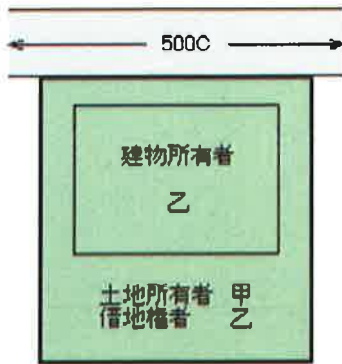


(2) 貸宅地の評価

- (1) 借地権又は地上権の目的となっている宅地（定期借地権等の目的となっている宅地については(6)を参照）



借地権又は地上権の目的となっている宅地の価額は自用地としての価額から、借地権の価額又は地上権の価額を控除した金額によって評価します。

借地権の価額は、自用地価額にその宅地の存する地域について定められた借地権割合を乗じた金額によって評価することになります。

$$\begin{aligned} \text{借地権の価額} &= \text{自用地の価額} \times \text{借地権割合} \\ \text{貸宅地の価額} &= \text{自用地の価額} - \text{借地権の価額} \\ &= \text{自用地の価額} \times (1 - \text{借地権割合}) \end{aligned}$$

なお、借地権の取引慣行がない地域においては借地権の価額は評価しませんが、貸宅地の価額は上記の計算によらず、自用地の価額の80%で評価します（現に、他人の家屋が建っていることによる借地借家法の制限があるとの考えによります）。

自用地価額1億円、借地権割合70%とすると、
借地権の価額 = 1億円 × 70% = 7,000万円
貸宅地の価額 = 1億円 × (1 - 0.7) = 3,000万円
となります。

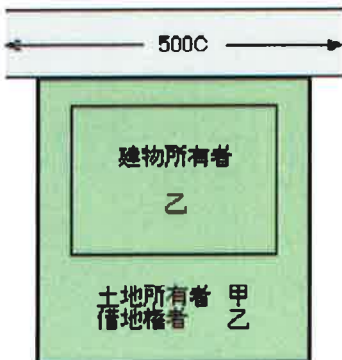
また、地上権（建物の所有を目的とする地上権〔借地権〕及び民法第269条の2の規定による区分地上権を除きます）については、地上権が設定されていないものとした場合の価額に、その権利の残存期間に応じて、次の表に掲げる地上権割合を乗じて計算した金額によって評価します。

$$\begin{aligned} \text{地上権の価額} &= \text{自用地の価額} \times \text{地上権割合} \\ \text{貸宅地の価額} &= \text{自用地の価額} - \text{地上権の価額} = \text{自用地の価額} \times (1 - \text{地上権割合}) \end{aligned}$$

残存期間	地上権割合	残存期間	地上権割合
10年以下	5%	30年超35年以下	50%
10年超15年以下	10%	35年超40年以下	60%
15年超20年以下	20%	40年超45年以下	70%
20年超25年以下	30%	45年超50年以下	80%
25年超30年以下	40%	50年超	90%

存続期間の定めのない地上権については、地上権割合は40%とします。

(2) 使用貸借で貸している宅地



甲は、乙にその所有する土地を使用貸借により貸し付けています。

使用貸借とは、当事者の一方が無償で、使用及び収益をした後、返還することを約して相手方よりあるものを受け取ることをいい、土地の固定資産税相当額以下の少額の地代で貸している場合等が、これに該当します。

使用貸借に係る使用権の価額は零として取り扱いますので、甲所有の土地は、たとえ乙の建物が存在しても、借地権の価額を控除せず自用地価額で評価します。

(3) 相当の地代を収受している場合の宅地

借地権の設定に際し、その設定の対価として通常権利金その他の一時金を支払う取引上の慣行のある

2-5. (6) 定期借地権の目的となっている宅地

(6) 定期借地権の目的となっている宅地

(1) 一般定期借地権以外の定期借地権（建物譲渡特約付借地権と事業用借地権）の場合

一般定期借地権以外の定期借地権の目的となっている宅地（底地）の価額は、原則として自用地価額から定期借地権の価額を控除して評価します。

底地価額 = 自用地価額 - 定期借地権の価額

ただし、自用地価額に次の割合を乗じて計算した金額を自用地価額から控除した金額の方が低い場合には、低い方の金額によって評価します。

- ・定期借地権の残存期間が5年以下のもの…………… 100分の5
- ・定期借地権の残存期間が5年を超え10年以下のもの…………… 100分の10
- ・定期借地権の残存期間が10年を超え15年以下のもの…………… 100分の15
- ・定期借地権の残存期間が15年を超えるもの…………… 100分の20

【 複 利 表 】

区分	年数	年0.05%の 複利年金 現価率	年0.05%の 複利現価率	年0.05%の 年賦償還率	区分	年数	年1.5%の 複利年金 現価率	年1.5%の 複利現価率	年1.5%の 年賦償還率
短期	1	1.000	1.000	1.001	長期	26	21.399	0.679	0.047
	2	1.999	0.999	0.500		27	22.068	0.669	0.045
中期	3	2.970	0.985	0.337		28	22.727	0.659	0.044
						29	23.376	0.649	0.043
						30	24.016	0.640	0.042
						31	24.646	0.630	0.041
中期	4	3.950	0.980	0.253		32	25.267	0.621	0.040
						33	25.879	0.612	0.039
						34	26.482	0.603	0.038
						35	27.076	0.594	0.037
中期	5	4.926	0.975	0.203		36	27.661	0.585	0.036
						37	28.237	0.576	0.035
						38	28.805	0.568	0.035
						39	29.365	0.560	0.034
中期	6	5.896	0.971	0.170		40	29.916	0.551	0.033
						41	30.459	0.543	0.033
						42	30.994	0.535	0.032
						43	31.521	0.527	0.032
長期	7	6.598	0.901	0.152		44	32.041	0.519	0.031
						45	32.552	0.512	0.031
					46	33.056	0.504	0.030	
					47	33.553	0.497	0.030	
					48	34.043	0.489	0.029	
					49	34.525	0.482	0.029	
					50	35.000	0.475	0.029	
					21	17.900	0.731	0.056	
					22	18.621	0.721	0.054	
					23	19.331	0.710	0.052	
24	20.030	0.700	0.050						
25	20.720	0.689	0.048						