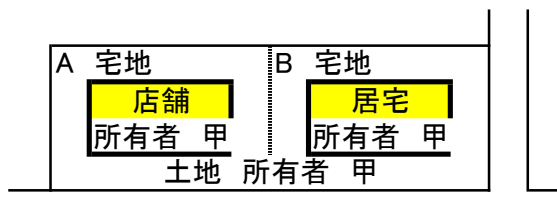


国税庁ホームページ

タックスアンサーNo.4603 宅地の評価単位 及び 質疑応答事例 宅地の評価単位

- ① 宅地の所有者による自由な使用収益を制約する他者の権利(原則として使用貸借による使用借権を除く)の存在の有無により区分する。
- ② 他者の権利が存在する場合には、その権利の種類及び権利者の異なるごとに区分する。

- (1) 所有する宅地を自ら使用している場合、
居住の用か事業の用かにかかわらず
⇒全体を1画地

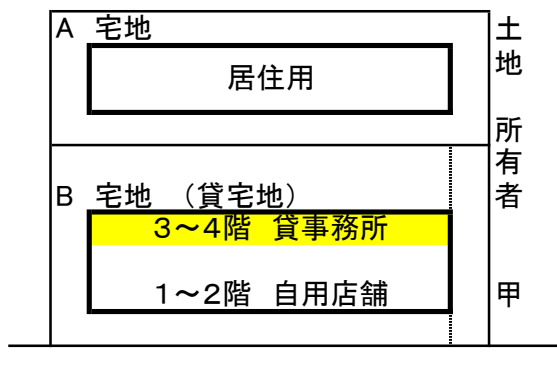


自用地とは

他人の権利（借地権、賃借権、借家権等）による制約ないことから全体を利用の単位とする

- (2) 所有する宅地の一部について普通借地権等を
設定させ、他の部分を自己が使用している場
合
⇒それぞれの部分を一画地

借地権者（建物所有者）の使用目的は問わない

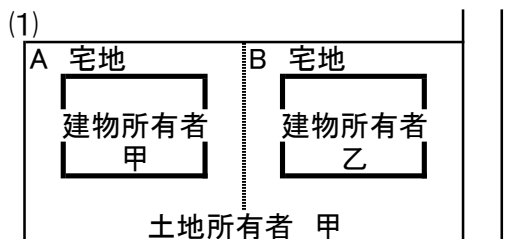


- (3) 所有する宅地の一部を自ら使用し、他の部分を
使用貸借により貸し付けている場合

⇒全体を一画地

使用貸借とは

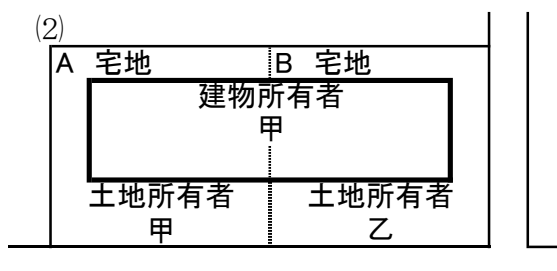
対価を伴わずに貸主、借主間の人的つながりのみを
基盤とするもので借主の権利は極めて弱いため零とされます。



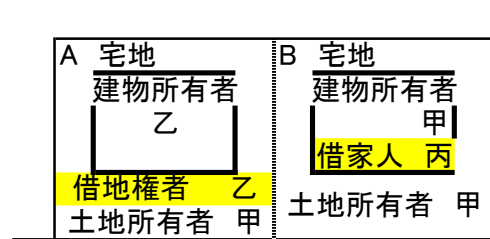
自己の所有する宅地に、隣接する宅地を使用貸借に
より借り受け、自己の所有する宅地と一体として利用

一体利用であっても甲の権利は極めて弱いため零
⇒A土地、B土地それぞれを1画地

B土地⇒乙の自用地で評価

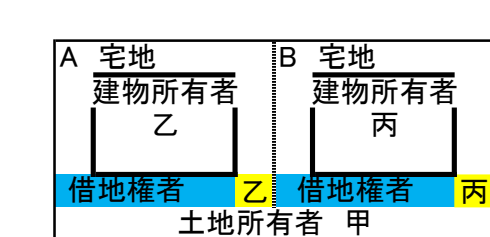


- (4) 所有する宅地の一部について普通借地権等を設定させ、他の部分を貸家の敷地の用に供している場合⇒それぞれの部分を一画地

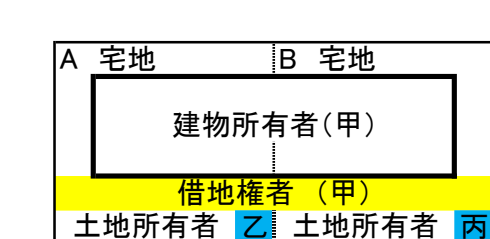


- (5) 普通借地権等の目的となっている宅地について、貸付先が複数であるとき⇒原則として、各棟の敷地ごとに1画地

2以上の者に貸付られている⇒同一人に貸付られている1画地ごと

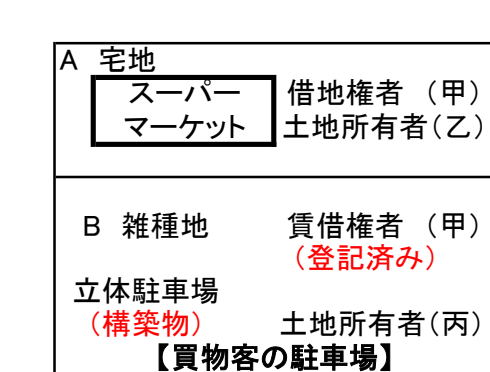


- (6) 2以上の者から隣接している土地を借りて
⇒一体として利用している場合⇒借地権の価額
⇒借地権の目的となっているA土地及びB土地を
合わせて1画地の宅地として評価



- (7) 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⇒A、B土地を一団の土地(宅地)として評価⇒その価額をそれぞれの土地の地積の割合に応じて按分⇒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乗じる⇒借地権の価額
⇒B土地の価額に賃借権割合を乗じる⇒賃借権の価額



一体利用⇒一団の土地⇒2以上の地目
⇒その一団の土地⇒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(評基通7)

一団の土地の上に存する権利⇒借地権及び賃借権
と異なっても
それらの権利に基づき⇒1の者⇒一団の土地⇒一体利用

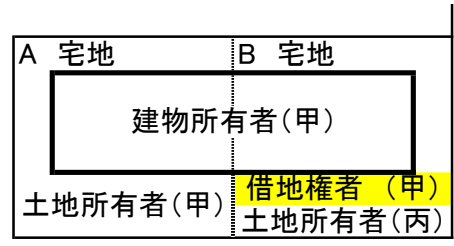
その者にとって一団の土地の価額に差異は生じないものと認められることから

一団の土地の価額をそれぞれの地積の割合に応じて按分
⇒借地権及び賃借権の評価の基礎となる土地(自用地)価額を算出

- (8) 甲の所有する土地及び借地権の価額は、A、B土地全体を1画地として評価⇒地積の割合に応じて評価

A土地の価額 = A、B土地全体を1画地の宅地として評価した価額

$$\times \frac{A土地の地積}{A、B土地の地積の合計}$$



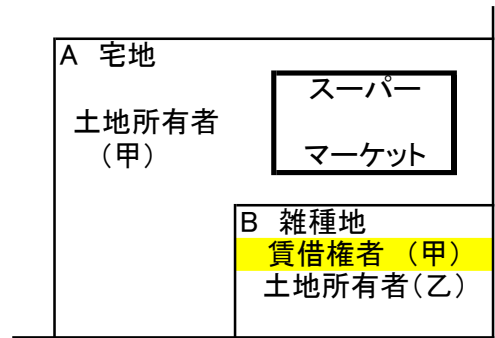
B借地権の価額 = A、B土地全体を1画地の宅地として評価した価額

$$\times \frac{B土地の地積}{A、B土地の地積の合計}$$

× 借地権割合

- (9) 自己の所有するA土地に隣接するB土地を乙から賃貸⇒資材置場として利用⇒原則⇒A、B土地を一団の土地(1画地の宅地)⇒地積の割合に応じて評価

例外⇒賃借権の賃貸期間が短い⇒一時的、臨時的な賃借権⇒経済的価値が極めて小さい⇒評価しない⇒A土地のみ1画地の宅地として評価する

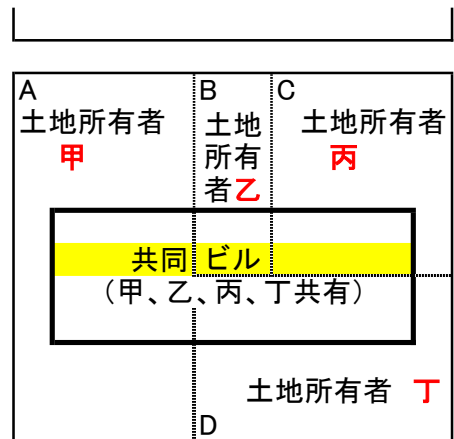


- (10) 甲、乙、丙、丁の所有する土地に共同ビルを建築⇒A、B、C及びD土地を1画地の宅地評価⇒各土地の価額の比に応じて評価

価額の比 =

$$\frac{\text{各土地ごとに財産評価基本通達により評価した価額}}{\text{各土地ごとに財産評価基本通達により評価した価額合計}}$$

*ただし、各土地の地積の割合により価額を算出しても差し支えありません。



[不動産登記事務取扱手続準則69条]
遊園地、運動場、ゴルフ場、飛行場(小林登)

建物の利用を主とする建物敷地以外の部分

一部に建物

建物敷地以外の利用を主とする建物敷地以外の部分

⇒建物に付随する庭園にすぎないと認められるとき⇒全体を一団として宅地

⇒建物はその付随にすぎないと認められるとき⇒全体を一団として⇒雑種地