

相続税法

財産評価テキスト

目 次

1	総則	
	評価の原則	2
	邦貨換算	4
2	宅地及び宅地の上に存する権利	
	自用地	8
	宅地等の評価単位	20
	地区区分の異なる宅地	26
	側方路線等に宅地の一部が接している場合	28
	間口が狭小な宅地等	30
	不整形地	34
	旗竿状の宅地等	42
	地積規模の大きな宅地	46
	無道路地（道路に直接接しない宅地）	52
	角切り宅地の間口距離	54
	がけ地等を有する宅地	56
	土砂災害特別警戒区域内にある宅地	60
	容積率の異なる宅地	64
	私道の用に供されている宅地	68
	セットバックを必要とする宅地	74
	都市計画道路予定地の区域内にある宅地	76
	普通借地権（自用借地権）	80
	貸宅地	82
	貸家建付地	84
	貸家建付借地権	86
	使用貸借により借り受けた宅地等・使用貸借により貸し付けられた宅地等	90
	利用区分が異なる建物の敷地の用に供されている宅地等	92
	相当の地代を受け取っている場合の貸宅地・相当の地代を支払っている場合の借地権	96
	『土地の無償返還に関する届出書』が提出されている場合の宅地	98
	定期借地権等	102
	定期借地権等の目的となっている宅地（貸宅地）	104
	区分地上権	108

3	農地	
	純農地・中間農地	112
	市街地周辺農地・市街地農地	114
	造成費相当額の算定（平坦地）	118
4	山林	
	純山林・中間山林	122
	市街地山林	124
5	立木	
	立木	126
	立木の評価減	128
6	家屋及び家屋の上に存する権利	
	自用家屋・貸家・家屋と構造上一体となっている設備	132
	使用貸借により貸し付けられた家屋	134
	建築中の家屋	136
	利用区分が異なる建物	138
	増改築等があった場合	142
7	構築物	
	構築物	146
8	動産	
	一般動産	148
9	たな卸商品等	
	たな卸商品等・書画骨とう品	150
10	預貯金等	
	預貯金	154
	貸付金債権等	158
	受取手形等	162
11	公社債	
	利付公社債	166
	割引発行の公社債	170
	転換社債型新株予約権付社債（転換社債）	174
12	受益証券等	
	証券投資信託受益証券	180
	ゴルフ会員権	184

不動産投資信託証券	190
13 上場株式	
上場株式	194
株式に関する権利（上場株式）	204
14 取引相場のない株式	
概要（一般の評価会社の株式）	210
評価方式・原則的评价方式・特例的评价方式（配当還元方式）	210
評価方式の判定	214
類似業種比準価額	228
類似業種比準価額の算定方法	228
評価会社の比準要素の算定方法	232
類似業種の選択方法	242
純資産価額	256
純資産価額の算定方法	256
純資産価額計算上の資産及び負債の算定方法	258
評価会社が退職手当金等（弔慰金等を含む）を支払った場合	270
評価会社が有する取引相場のない株式の純資産価額の計算	274
評価会社が生命保険金等を取得した場合	278
同族会社に対して土地を相当の地代により貸し付けている場合	282
『土地の無償返還に関する届出書』が提出されている場合	284
評価会社が課税時期において仮決算を行っていない場合	286
配当還元価額	292
配当還元価額の算定方法	292
その株式に係る年配当金額の算定方法	292
類似業種比準価額の修正	296
評価方式	296
具体的な計算パターン	296
配当期待権が発生している株式の価額の修正	300
評価方式	300
具体的な計算パターン	300
配当期待権の価額	300
評価会社が自己株式を保有している場合	304
評価方式	304

評価方式の判定	304
類似業種比準価額・配当還元価額の計算	304
純資産価額の計算	304
法人株主がある場合の評価方式の判定	308
概要	308
取扱い	308
特定の評価会社の株式	312
評価方式	312
土地保有特定会社の株式	312
株式等保有特定会社の株式	316
比準要素数 1 の会社の株式	320
15 小規模宅地等の特例	
概要	328
特例対象宅地等	330
特定事業用宅地等	336
特定居住用宅地等	340
特定同族会社事業用宅地等	346
貸付事業用宅地等	348
減額金額の計算	354
特例対象宅地等が一つの場合	354
特例対象宅地等が複数ある場合	356
小規模宅地等の特例の計算における端数処理	370
表示方法	370
共有持分で取得した場合	372
利用区分が異なる建物の敷地の用に供されていた場合	374
寄宿舍等の敷地の用に供されていた場合	380
被相続人が老人ホームに入所していた場合等	382
事業用建物等の建築中等に相続が開始した場合・居住用建物の建築中等に相続が開始した場合	384
駐車場等の用に供されていた場合	386
貸付事業用宅地等がある場合の減額金額の計算	388
申告期限までに転業又は廃業があった場合	392
16 配偶者居住権等	
配偶者居住権等	396

17 居住用の区分所有財産	
居住用の区分所有財産	406
参考	
取引相場のない株式 評価方式の判定（5 %基準）	418
奥行価格補正率表等	422
基準年利率の複利年金現価率	427
基準年利率の複利現価率	428
土地及び土地の上に存する権利の評価明細書	429
小規模宅地等についての課税価格の計算明細書	431
市街地農地等の評価明細書	436
上場株式の評価明細書	437
取引相場のない株式の評価明細書	438
類似業種比準価額計算上の業種目及び業種目別株価等	447
路線価図	449
倍率表	450
配偶者居住権等の評価明細書	451
居住用の区分所有財産の評価に係る区分所有補正率の計算明細書	452

※ 本書は、令和7年7月1日現在の施行法令に基づいて作成しております。

教材の使用方法

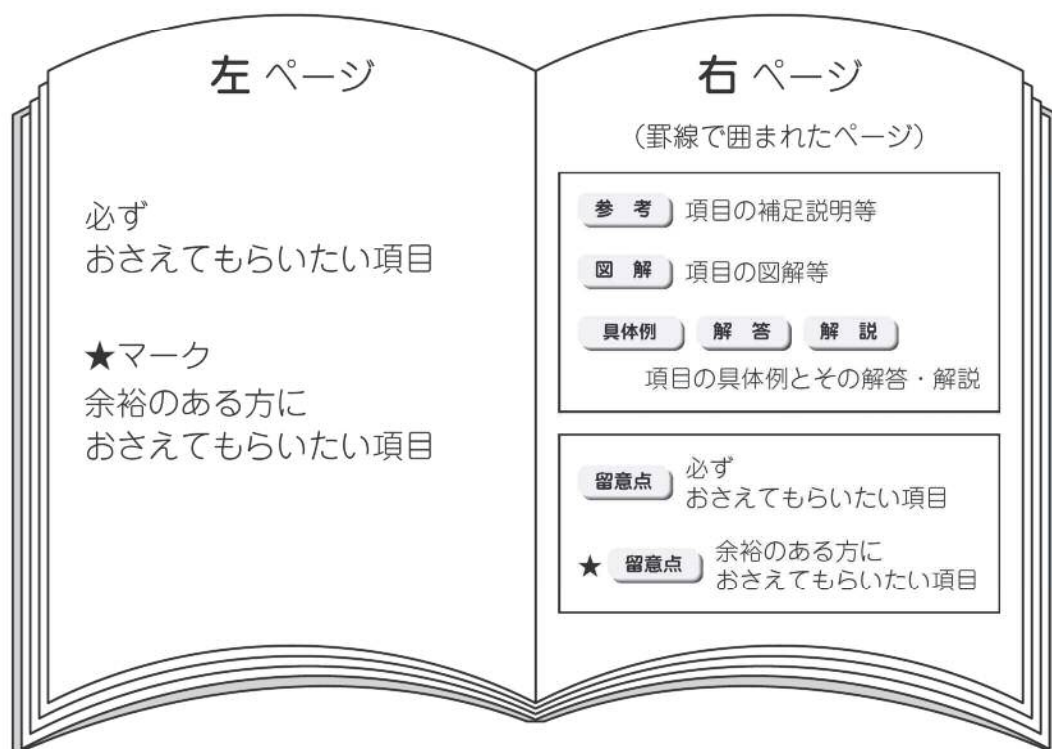
1. テキストの★印

テキストの★印は、本試験の出題の可能性を考慮して、学習の優先度合（順位）が下がる項目の目安として付しています。学習の効率化を図るため、まずは★印のない項目を優先して復習するなど活用してください。

2. 左・右ページを使い分けています

左ページは本試験に出題される項目を簡潔に掲載し、ポイントとなる語句、文章は太字で表示し、理解しやすいようにまとめてあります。

なお、右ページは左ページで取りあげた項目に、更に理解が深まるように図解・留意点等を掲載してあります。



3. 26穴教材

教材は26穴の穴あきになっており、各单元ごとの番号がついていますので、これを基にファイルを整理し、ご使用ください。

1

総則

評価の原則 理論 3-11

(1) 相続税法における財産評価（法22）

特別の定め（法23～26）のあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の
5 価額は、その財産の取得の時における時価により、その財産の価額から控除すべき債務の金額
は、その時の現況による。

(2) 時価の意義（評通1(2)）

財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈又は贈与により財産
を取得した日。以下同じ。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間
10 で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達
の定めによって評価した価額による。

15

20

25

30

35

参 考 時価の算定方法

相続、遺贈又は贈与により取得した財産の時価は、財産評価基本通達等に基づき算定する。

参 考 財産評価基本通達

財産評価基本通達とは相続、遺贈又は贈与により取得した財産の時価の算定方法を、国税庁が定めたものであり、その取得した財産の課税時期における、通常の取引価額を算定することができる。

参 考 評価の安全性

財産評価基本通達は、課税時期において、通常の取引があったものと仮定して、財産の時価を算定するため、一般的な市場価格以下の価額が算定されるように、各財産の評価方法が定められている。

例：路線価方式の宅地の評価額は、公示価格等の80%を目途に定められている。

5

10

15

20

25

30

35

MEMO

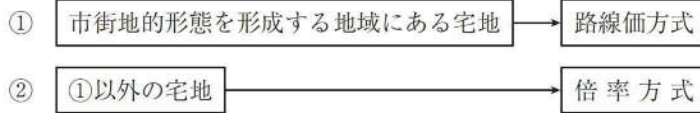
2

宅地及び宅地の 上に存する権利

自用地

(1) 評価方式（評通11）

宅地の評価は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げる方式によって行う。



(2) 路線価方式（評通13）

路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、奥行距離や宅地に接する路線の数等の調整（「画地調整」という。）を行って計算した金額によって評価する方式をいう。

① 一方のみが路線に接する宅地（評通15）

〈評価算式〉

$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積}$$

留意点 地目

土地の価額は、原則として、宅地、田、畑、山林等の地目の別に評価する。

留意点 自用地

自用地とは、自己所有の宅地を自ら使用している場合の宅地をいう。

参 考 路線価

路線価は、宅地の価額がおおむね同一と認められる一連の宅地が面している路線（不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう。）ごとに設定する。

路線価は、路線に接する宅地で次に掲げるすべての事項に該当するものについて、売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長がその路線ごとに評定した**1平方メートル当たりの価額**とする。

- (1) その路線のほぼ中央部にあること。
- (2) その一連の宅地に共通している地勢にあること。
- (3) その路線だけに接していること。
- (4) その路線に面している宅地の標準的な間口距離及び奥行距離を有するく形又は正方形のものであること。

留意点 一方のみが路線に接する宅地



▶ **間口距離**

宅地が正面路線に接する部分の距離である。

なお、宅地が複数の路線に接する場合には、それぞれの路線に対する間口距離がある。

また、間口狭小補正率及び奥行長大補正率は、正面路線の間口距離に基づき算定する。

▶ **奥行距離**

原則として、正面路線から宅地の最奥までの垂線距離である。

なお、宅地が複数の路線に接する場合には、それぞれの路線からの奥行距離がある。

また、奥行長大補正率は、正面路線からの奥行距離に基づき算定する。

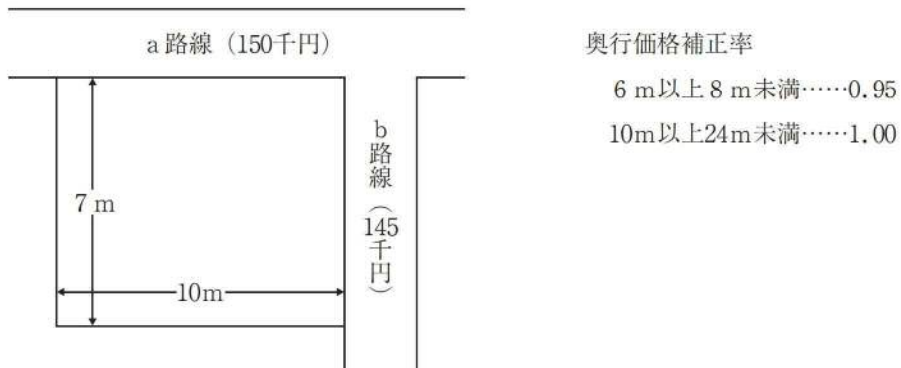
② 複数の路線と接する宅地

複数の路線と接する宅地を評価する場合には、評価の基となる路線（正面路線）の価額に他の路線の影響度合いを加味して評価をする。なお、下記のとおり、**それぞれの路線価に奥行価格補正率を乗じた後の金額**を基に正面路線の判定を行う。

〈正面路線の判定方法（a路線とb路線の二方に接する宅地の場合）〉

$$a \text{ 路線価} \times \text{奥行価格補正率} \geq b \text{ 路線価} \times \text{奥行価格補正率} \quad \therefore \text{高い方（正面路線）}$$

【例】 正面路線の判定



$$150,000 \times 0.95 = 142,500 < 145,000 \times 1.00 = 145,000$$

→ **b 路線が正面路線**となる。

なお、この比較算式は、奥行価格補正率を乗じることにより、その計算結果が見た目の路線価と逆転する場合に記載する。

(イ) 正面路線と側方路線に接する宅地（評通16）

〈評価算式〉

- ① 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）
- ② 側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率（円未満切捨）
- ③ (①+②)×地積

なお、①、②において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

(ロ) 正面路線と裏面路線に接する宅地（評通17）

〈評価算式〉

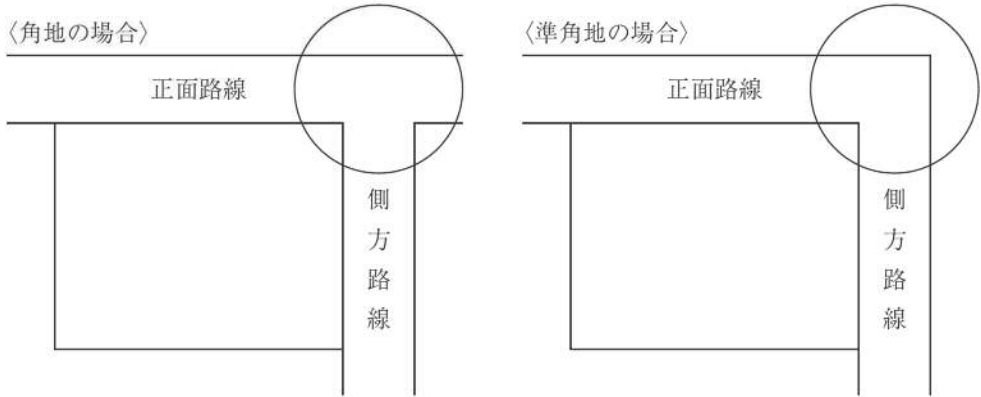
- ① 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）
- ② 裏面路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率（円未満切捨）
- ③ (①+②)×地積

なお、①、②において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

参 考 側方路線影響加算率（角地・準角地）

側方路線影響加算率とは、同一地域に存する宅地について、「一つの路線にのみ接する宅地」と、「交差点又は曲がり角に存在し、かつ、二つの路線に接する宅地」とを比較した場合に、後者の宅地のほうが、利用できる間口が大きくなり、出入りの便が良くなる等、その価値が高くなるため、その価値の増加分を評価額に反映する補正率である。

留意点 正面路線と側方路線に接する宅地



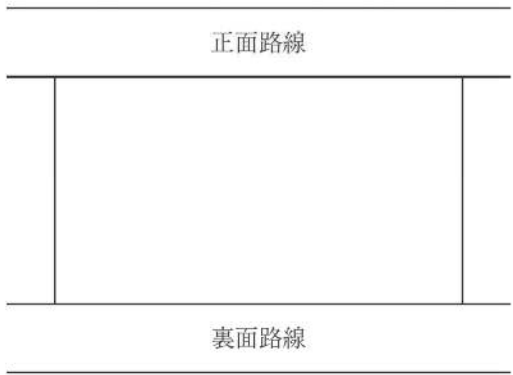
角地・準角地の判定は、**正面路線と交差する角**で判定する。準角地とは、一系統の路線の屈折部の内側に位置するものをいう。

なお、側方路線影響加算率は角地・準角地に応じた側方路線影響加算率を使用する。

参 考 二方路線影響加算率

二方路線影響加算率とは、同一地域に存する宅地について、「一つの路線にのみ接する宅地」と、「二つの路線に接する宅地」とを比較した場合に、後者の宅地のほうが、利用できる間口が大きくなり、出入りの便が良くなる等、その価値が高くなるため、その価値の増加分を評価額に反映する補正率である。

図 解 正面路線と裏面路線に接する宅地



(ハ) 三方の路線に接する宅地（評通18）

〈評価算式〉

- ㊦ 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）
- ㊧ 側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率（円未満切捨）
- ㊨ 裏面路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率（円未満切捨）
- ㊩ $(\text{㊦} + \text{㊧} + \text{㊨}) \times \text{地積}$

なお、㊦、㊧、㊨において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

(ニ) 四方の路線に接する宅地（評通18）

〈評価算式〉

- ㊦ 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）
- ㊧ 側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率（円未満切捨）
- ㊨ 裏面路線価×奥行価格補正率×二方路線影響加算率（円未満切捨）
- ㊩ 側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率（円未満切捨）
- ㊪ $(\text{㊦} + \text{㊧} + \text{㊨} + \text{㊩}) \times \text{地積}$

なお、㊦、㊧、㊨、㊩において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

図 解 三方の路線に接する宅地

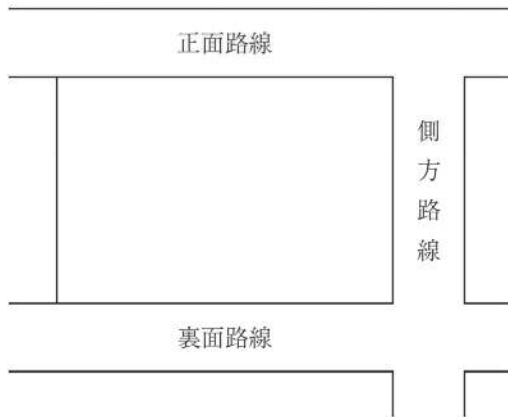
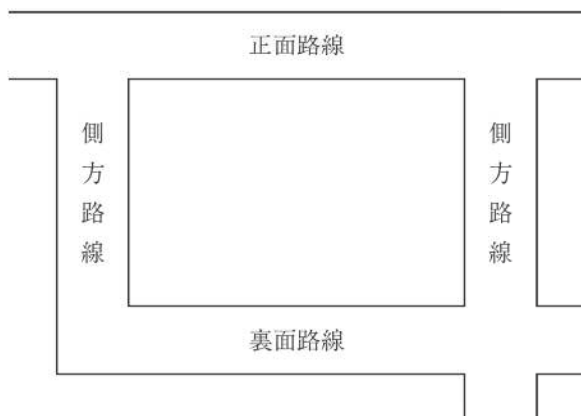


図 解 四方の路線に接する宅地



5

10

15

20

25

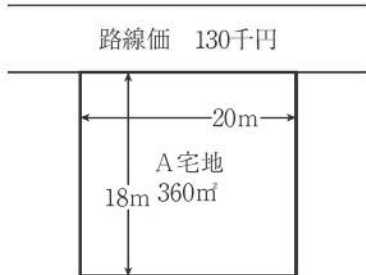
30

35

具体例

次に掲げる宅地の評価額を計算過程を示して求めなさい。

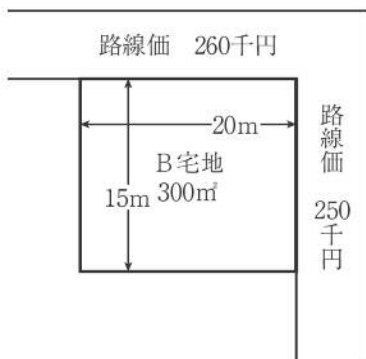
〈設例1〉 A宅地（普通商業・併用住宅地区）



奥行価格補正率

12m以上32m未満……1.00

〈設例2〉 B宅地（普通住宅地区）



奥行価格補正率

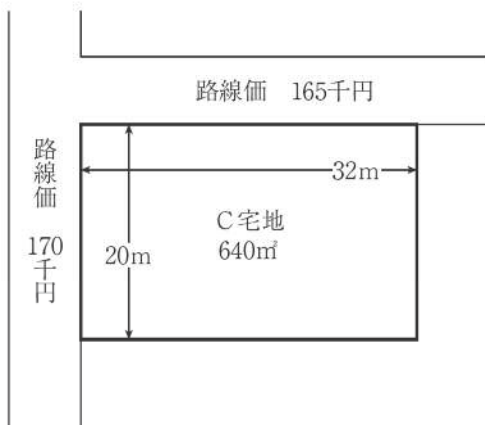
10m以上24m未満……1.00

側方路線影響加算率

角地……0.03

準角地……0.02

〈設例3〉 C宅地（普通住宅地区、三大都市圏以外の地域に所在）



奥行価格補正率

10m以上24m未満……1.00

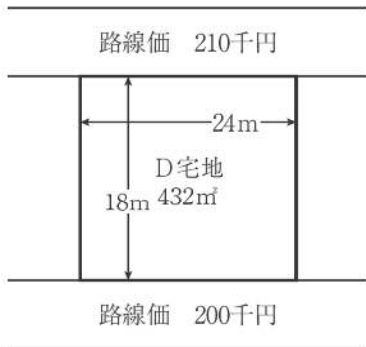
32m以上36m未満……0.93

側方路線影響加算率

角地……0.03

準角地……0.02

〈設例 4〉 D 宅地（普通商業・併用住宅地区）



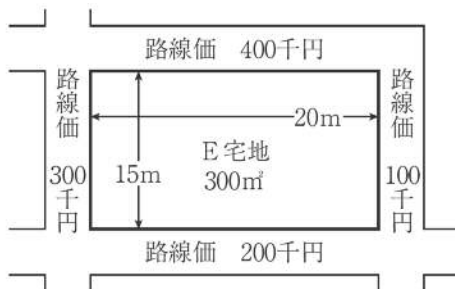
奥行価格補正率

12m以上32m未満……1.00

二方路線影響加算率

0.05

〈設例 5〉 E 宅地（普通商業・併用住宅地区）



奥行価格補正率

12m以上32m未満……1.00

側方路線影響加算率

角 地……0.08

準角地……0.04

二方路線影響加算率

0.05

解 答

〈設例 1〉 A 宅地

$$130,000\text{円} \times 1.00 \times 360\text{㎡} = 46,800,000\text{円}$$

〈設例 2〉 B 宅地

$$\{(260,000\text{円} \times 1.00) + (250,000\text{円} \times 1.00 \times 0.02)\} \times 300\text{㎡} = 79,500,000\text{円}$$

〈設例 3〉 C 宅地

$$170,000\text{円} \times 0.93 = 158,100\text{円} < 165,000\text{円} \times 1.00 = 165,000\text{円}$$

$$\{(165,000\text{円} \times 1.00) + (170,000\text{円} \times 0.93 \times 0.03)\} \times 640\text{㎡} = 108,635,520\text{円}$$

〈設例 4〉 D 宅地

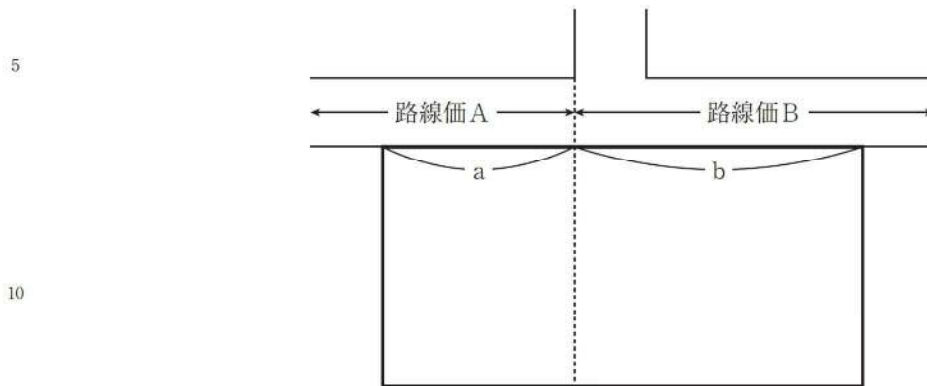
$$\{(210,000\text{円} \times 1.00) + (200,000\text{円} \times 1.00 \times 0.05)\} \times 432\text{㎡} = 95,040,000\text{円}$$

〈設例 5〉 E 宅地

$$\{(400,000\text{円} \times 1.00) + (300,000\text{円} \times 1.00 \times 0.08) + (200,000\text{円} \times 1.00 \times 0.05) + (100,000\text{円} \times 1.00 \times 0.04)\} \times 300\text{㎡} = 131,400,000\text{円}$$

③ 路線に2以上の路線価が付されている宅地

路線に2以上の路線価が付されている宅地は、それぞれの路線価が付されている路線に接する距離により**加重平均**して求めた路線価を基に評価する。



〈評価算式〉

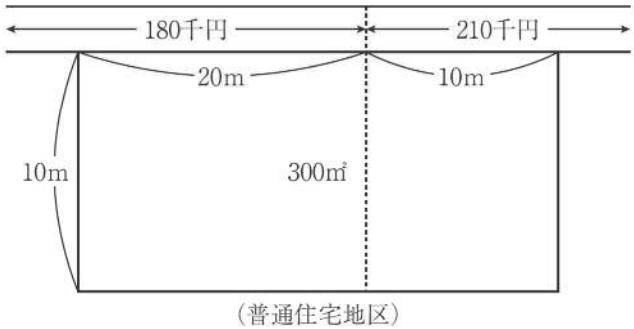
(イ) ^(注) 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）

(注)
$$\frac{\text{路線価A} \times a + \text{路線価B} \times b}{a + b}$$

(ロ) (イ)×地積

具体例

次の宅地の評価額を求めなさい。



奥行価格補正率
10m以上24m未満……1.00

解答

(注) $190,000円 \times 1.00 \times 300㎡ = 57,000,000円$

(注) $\frac{180,000円 \times 20m + 210,000円 \times 10m}{30m} = 190,000円$

(3) 倍率方式（評通21、21-2）

倍率方式とは、固定資産税評価額に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するよう
に定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方式をいう。

① 原則

〈評価算式〉

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{倍率}$$

② 登記簿上の地積と実際の地積が異なる場合（評通8）

地積は課税時期における**実際の面積**による。

〈評価算式〉

$$\text{固定資産税評価額} \times \frac{\text{実際の地積}}{\text{登記簿上の地積}} \times \text{倍率}$$

参 考 **固定資産税評価額**

固定資産税評価額は、地方税法の規定により土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。

参 考 **倍率**

倍率は、地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある宅地の売買実例価額、公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率をいう。

具体例

次に掲げる財産の評価額を計算過程を示して求めなさい。

(1) A宅地

① 固定資産税評価額	25,000,000円
② 固定資産税課税標準額	15,000,000円
③ 倍率	1.2倍
④ 地積	200㎡

(2) B宅地

① 固定資産税評価額	25,600,000円
② 倍率	1.1倍
③ 登記簿上の地積	320㎡
④ 実際の地積	300㎡

解 答

(1) A宅地

$$25,000,000円 \times 1.2 = 30,000,000円$$

(2) B宅地

$$25,600,000円 \times \frac{300㎡}{320㎡} \times 1.1 = 26,400,000円$$

地区区分の異なる宅地

(1) 評価方式

地区区分の異なる宅地の価額は、正面路線の地区区分に係る補正率及び借地権割合等を使用して計算した価額により評価する。

なお、この場合の正面路線の判定は、それぞれの路線価に**それぞれの路線の存する地区区分に応じた奥行価格補正率を乗じた価額**を基に行う。

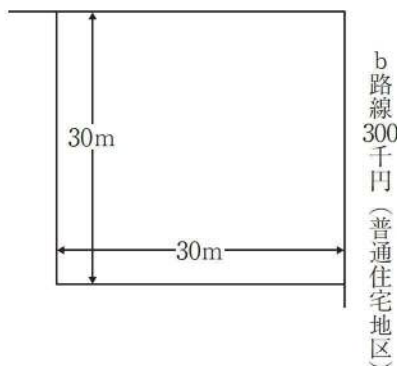
〈正面路線の判定方法〉

$$a \text{ 路線価} \times a \text{ 地区区分の奥行価格補正率} \geq b \text{ 路線価} \times b \text{ 地区区分の奥行価格補正率}$$

∴ 路線価の高い方（正面路線）

【例】 正面路線の判定（地区区分の判定）

a 路線 295 千円（普通商業・併用住宅地区）



奥行価格補正率

普通商業・併用住宅地区…1.00

普通住宅地区……………0.95

各地区区分に応じる奥行価格補正率を使用して判定する。

$$295,000 \times 1.00 = 295,000 > 300,000 \times 0.95 = 285,000$$

→ a 路線が正面路線となり、普通商業・併用住宅地区に存する宅地として評価する。

なお、この比較算式は、奥行価格補正率を乗じることにより、その計算結果が見た目の路線価と逆転する場合に記載する。

〈評価算式〉

- ① 正面路線価 × 奥行価格補正率（円未満切捨）
- ② 路線価 × $\frac{\text{正面路線の地区区分に応じる奥行価格補正率}}{\text{正面路線の地区区分に応じる補正率（側方・裏面）}}$ （円未満切捨）
- ③ (① + ②) × 地積

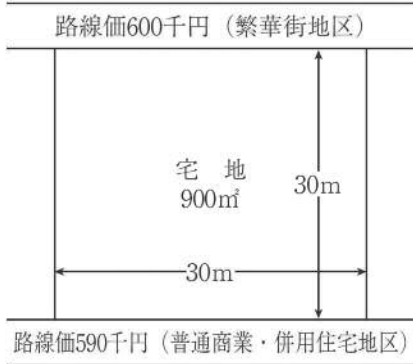
なお、①、②において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

(2) 借地権として評価する場合

$$\text{自用地評価額} \times \text{正面路線の地区区分に応じる借地権割合}$$

具体例

次の宅地の評価額を計算過程を示して求めなさい。なお、この宅地は三大都市圏以外の地域に所在する。



奥行価格補正率	
繁華街地区……………	0.98
普通商業・併用住宅地区…	1.00
二方路線影響加算率	
繁華街地区……………	0.07
普通商業・併用住宅地区…	0.05

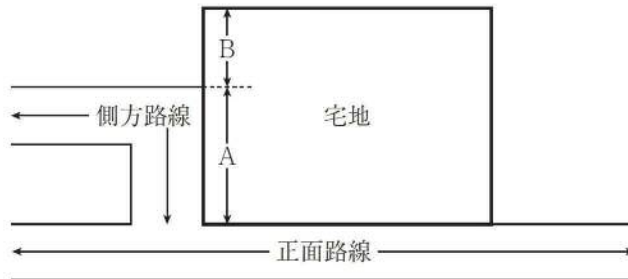
解 答

$$600,000円 \times 0.98 = 588,000円 < 590,000円 \times 1.00 = 590,000円$$
$$\{ (590,000円 \times 1.00) + (600,000円 \times 1.00 \times 0.05) \} \times 900\text{m}^2 = 558,000,000円$$

側方路線等に宅地の一部が接している場合

概要

側方路線に一部分のみ接している宅地については、側方路線影響加算額を調整して宅地の評価額を計算する。



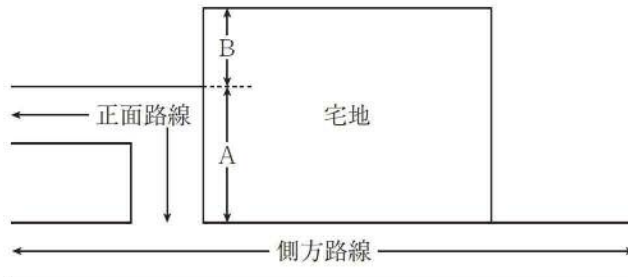
〈評価算式〉

- (1) 正面路線価×奥行価格補正率（円未満切捨）
- (2) 側方路線価×奥行価格補正率×側方路線影響加算率× $\frac{A}{A+B}$ （円未満切捨）
- (3) {(1)+(2)}×地積

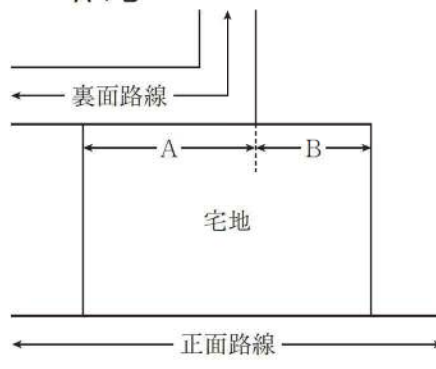
なお、(1)、(2)において円未満の端数が生じない場合には、一本算式で計算して差し支えない。

(注) 計算上の注意点

- ① 評価する宅地が正面路線に部分的に接しない場合においては、正面路線に接する距離による調整計算は行わない。



- ② 裏面路線に一部分のみ接している宅地については、二方路線影響加算額の調整（二方路線影響加算率× $\frac{A}{A+B}$ ）を行う。



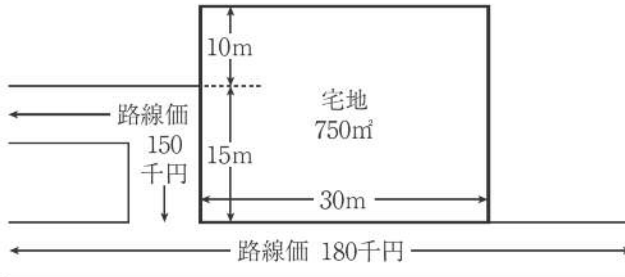
具体例

〈設例 1〉

下記の〈資料〉に基づいて、宅地の評価額を求めなさい。

〈資 料〉

宅地（三大都市圏以外の路線価方式適用地域所在、普通商業・併用住宅地区）



奥行価格補正率

12m 以上 32m 未満…1.00

側方路線影響加算率

角 地…0.08

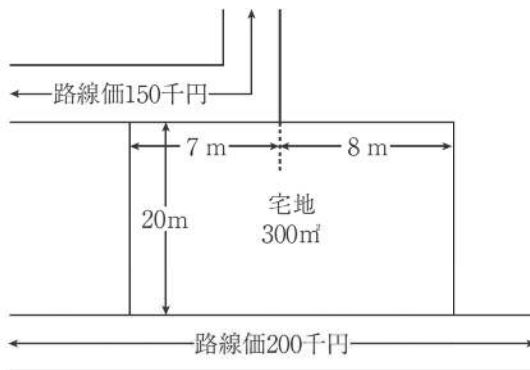
準角地…0.04

〈設例 2〉

下記の〈資料〉に基づいて、宅地の評価額を求めなさい。

〈資 料〉

宅地（路線価方式適用地域所在、普通住宅地区）



奥行価格補正率

10m 以上 24m 未満…1.00

二方路線影響加算率

0.02

解 答

〈設例 1〉

$$\{(180,000\text{円} \times 1.00) + (150,000\text{円} \times 1.00 \times 0.08 \times \frac{15\text{m}}{25\text{m}})\} \times 750\text{㎡} = 140,400,000\text{円}$$

〈設例 2〉

$$\{(200,000\text{円} \times 1.00) + (150,000\text{円} \times 1.00 \times 0.02 \times \frac{7\text{m}}{15\text{m}})\} \times 300\text{㎡} = 60,420,000\text{円}$$

普通借地権（自用借地権）

評価方式（評通27）

借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地としての価額（「自用地評価額」という。）に、借地権割合を乗じて計算した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合}$$

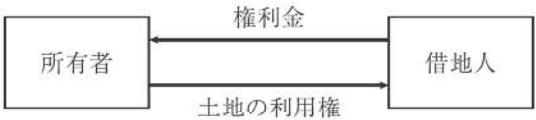
参考 借地権

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいい、税務上、借地権が関連する項目は次の区分に分類される。

- 1 普通借地権
- 2 定期借地権
- 3 相当の地代を支払っている場合の借地権
- 4 土地の無償返還の届出書が提出されている場合の借地権

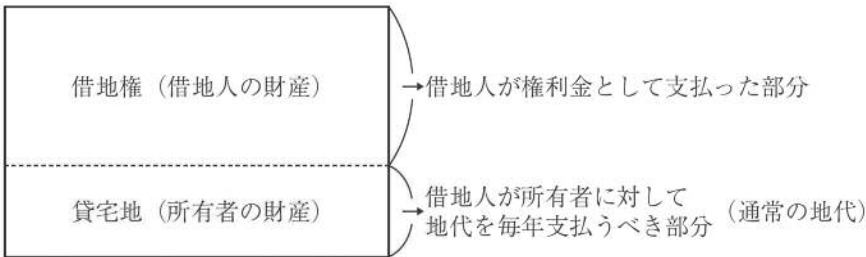
参考 普通借地権

普通借地権とは、借地借家法によってその残存期間が保証され、借地人（借手）に契約更新請求権が付与されており、通常の場合、普通借地権の設定に際して権利金の授受が行われる。



留意点 通常的地代

借地人（借手）は、所有者（貸手）に対して、賃貸借契約に基づき、その宅地の所有権に対する地代を支払うことが通常であり、この地代を**通常的地代**という。



参考 借地権割合

借地権割合は、借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権の価額の割合がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める割合をいう。なお、借地権割合は、30%～90%までの7区分あり、路線価図においては、下記の記号で示されている。

記号	借地権割合	記号	借地権割合	記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	C	70%	E	50%	G	30%
B	80%	D	60%	F	40%		

貸宅地

評価方式（評通25(1)）

借地権の目的となっている宅地の価額は、自用地評価額からその借地権の価額（借地権評価額）を控除した金額によって評価する。

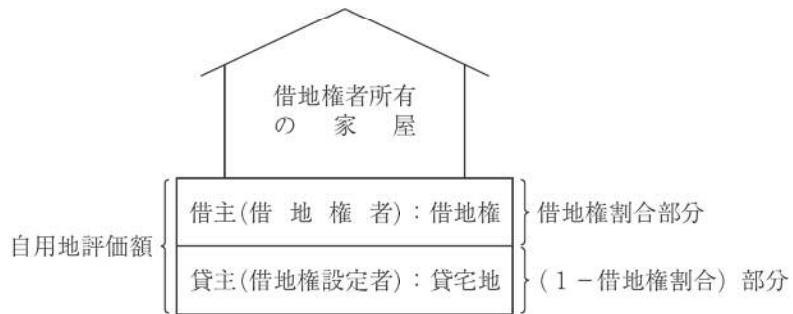
〈評価算式〉

$$\text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$$

参 考 貸宅地

貸宅地とは、借地権の目的となっている宅地をいう。

図 解 借地権と貸宅地



具体例

次の資料に基づき、それぞれに掲げる財産の評価額を計算過程を示して求めなさい。

なお、宅地及び家屋はすべて借地権割合が60%、借家権割合が30%である地域に所在するものとする。

〈設例1〉 宅地 自用地としての評価額 62,000,000円

この宅地は賃貸借契約により第三者から借り受けていたものである。

〈設例2〉 宅地 自用地としての評価額 81,000,000円

この宅地は賃貸借契約により第三者に貸付けられているものであり、その第三者はこの宅地の上に家屋を建てて自己の居住の用に供している。

〈設例3〉

(1) 宅地 自用地としての評価額 94,500,000円

(2) 家屋 自家用屋としての評価額 15,000,000円

この家屋は上記(1)の宅地の上に存するものであり、賃貸借契約により第三者に貸付けられているものである。

〈設例4〉

(1) 宅地 自用地としての評価額 73,000,000円

この宅地は賃貸借契約により第三者から借り受けていたものである。

(2) 家屋 自家用屋としての評価額 9,000,000円

この家屋は上記(1)の宅地の上に存するものであり、賃貸借契約により第三者に貸付けられているものである。

解 答

〈設例 1〉

宅地 $62,000,000円 \times 0.6 = 37,200,000円$

〈設例 2〉

宅地 $81,000,000円 \times (1 - 0.6) = 32,400,000円$

〈設例 3〉

宅地 $94,500,000円 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = 77,490,000円$ 家屋 $15,000,000円 \times (1 - 0.3) = 10,500,000円$

〈設例 4〉

宅地 $73,000,000円 \times 0.6 \times (1 - 0.3) = 30,660,000円$ 家屋 $9,000,000円 \times (1 - 0.3) = 6,300,000円$

5

10

15

20

25

30

35

MEMO

6

家屋及び家屋の 上に存する権利

自用家屋

評価方式（評通89）

家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額に倍率（1.0）を乗じて計算した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{固定資産税評価額} \times 1.0$$

貸家

評価方式（評通93）

貸家の価額は、自用家屋評価額からその借家権の価額（借家権評価額）を控除した金額によって評価する。

〈評価算式〉

$$\text{自用家屋評価額} \times (1 - \text{借家権割合})$$

家屋と構造上一体となっている設備

評価方式（評通92(1)）

家屋の所有者が有する電気設備、ガス設備、衛生設備、給排水設備、温湿度調整設備、消火設備、昇降設備等で、その家屋に取り付けられ、その家屋と構造上一体となっているものについては、その家屋の価額に含めて評価する。

なお、家屋の固定資産税評価額に含まれているため別建で評価しない。

〈評価算式〉

$$(\text{家屋の評価額に含まれているため評価しない。})$$

参 考 自用家屋

自用家屋とは、自己所有の家屋を自分自身で使用している場合の家屋をいう。

参 考 貸家

貸家とは、借家権の目的となっている家屋をいう。

留意点 借家権

借家権とは、賃貸借契約により、第三者より家屋を借り受けている場合の権利をいう。

なお、その価額は、原則として、次に掲げる算式により計算した価額によって評価する。ただし、これらの権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のない地域にあるものについては、評価しない。

$$\text{自用家屋評価額} \times \text{借家権割合}$$

留意点 借家権割合

借家権割合は、借地借家法の適用のある家屋の賃借人の有する賃借権の割合で、国税局長の定める割合をいう。

なお、借家権割合はすべての地域で30%とされている。

参 考 貸家の評価算式の考え方

$$\text{自用家屋評価額} - \text{借家権評価額} = \text{貸家評価額}$$

↓

$$\begin{aligned} & \text{自用家屋評価額} - (\text{自用家屋評価額} \times \text{借家権割合}) \\ & = \text{自用家屋評価額} \times (1 - \text{借家権割合}) \end{aligned}$$

留意点 未収家賃

被相続人が家屋を第三者に賃貸借契約により貸し付けている場合等に、支払期日が到来している家賃で、相続開始時においてまだ支払いを受けていないもの（未収家賃）があるときは、その未収家賃は、被相続人の本来の財産に該当するものとして取り扱う。

MEMO

参 考

奥行価格補正率表等

付表 1

奥行価格補正率表

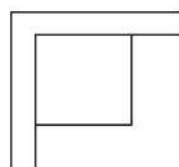
地区区分 奥行距離 (メートル)	ビル街 地 区	高度商業 地 区	繁 華 街 地 区	普通商業 ・ 併 用 住宅地区	普通住宅 地 区	中小工場 地 区	大 工 場 地 区
4 未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4 以上 6 未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 〃 8 〃	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 〃 10 〃	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 〃 12 〃	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 〃 14 〃	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 〃 16 〃	0.92	1.00			0.98	0.98	0.98
16 〃 20 〃	0.93		0.99	0.99		0.99	
20 〃 24 〃	0.94	1.00		1.00	1.00	1.00	1.00
24 〃 28 〃	0.95		0.97				
28 〃 32 〃	0.96	0.98	0.95	0.93			
32 〃 36 〃	0.97	0.96	0.97	0.92			
36 〃 40 〃	0.98	0.94	0.95	0.91			
40 〃 44 〃	0.99	0.92	0.93	0.90			
44 〃 48 〃	1.00	0.90	0.91	0.90			
48 〃 52 〃		0.99	0.88	0.89			
52 〃 56 〃	0.98	0.87	0.88	0.88			
56 〃 60 〃		0.97	0.86	0.87			
60 〃 64 〃	0.96	0.85	0.86	0.86	0.99		
64 〃 68 〃	0.95	0.84	0.85	0.85	0.98		
68 〃 72 〃	0.94	0.83	0.84	0.84	0.97		
72 〃 76 〃	0.93	0.82	0.83	0.83	0.96		
76 〃 80 〃	0.92	0.81	0.82				
80 〃 84 〃	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93		
84 〃 88 〃	0.88		0.80				
88 〃 92 〃	0.86	0.80	0.81	0.81	0.90		
92 〃 96 〃	0.99					0.84	
96 〃 100 〃	0.97	0.82	0.80	0.80			
100 〃	0.95	0.80					

付表 2

側方路線影響加算率表

地 区 区 分	加 算 率	
	角 地 の 場 合	準角地の場合
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

(注) 準角地とは、次図のように一系統の路線の屈折部の内側に位置するものをいう。



付表 3

二方路線影響加算率表

地 区 区 分	加 算 率
ビル街地区	0.03
高度商業地区 繁華街地区	0.07
普通商業・併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区	0.02

付表 4

地積区分表

地区区分 \ 地積区分	A	B	C
高度商業地区	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街地区	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅地区	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅地区	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場地区	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

付表 5

不整形地補正率表

地区区分 かげ地割合 地積区分	高度商業地区、繁華街地区、 普通商業・併用住宅地区、 中小工場地区			普 通 住 宅 地 区		
	A	B	C	A	B	C
10% 以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% 〃	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% 〃	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% 〃	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% 〃	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% 〃	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% 〃	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% 〃	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% 〃	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% 〃	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83
60% 〃	0.76	0.84	0.86	0.70	0.73	0.78
65% 〃	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

(注) 1 不整形地の地区区分に応ずる地積区分は、付表 4「地積区分表」による。

2 かげ地割合は次の算式により計算した割合による。

$$\text{「かげ地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{不整形地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

付表 6

間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (メートル)	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
4 未満	—	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4 以上 6 未満	—	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 〃 8 〃	—	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 〃 10 〃	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10 〃 16 〃	0.97					1.00	0.97
16 〃 22 〃	0.98						0.98
22 〃 28 〃	0.99						0.99
28 〃	1.00						1.00

付表 7

奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	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
2 以上 3 未満	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00
3 〃 4 〃		0.99	0.96	0.99	
4 〃 5 〃		0.98	0.94	0.98	
5 〃 6 〃		0.96	0.92	0.96	
6 〃 7 〃		0.94	0.90	0.94	
7 〃 8 〃		0.92		0.92	
8 〃		0.90		0.90	

付表 8

がけ地補正率表

がけ地の方位 がけ地地積 総地積	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 〃	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 〃	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 〃	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 〃	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 〃	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 〃	0.76	0.74	0.70	0.63
0.80 〃	0.73	0.70	0.66	0.58
0.90 〃	0.70	0.65	0.60	0.53

付表 9

特別警戒区域補正率表

特別警戒区域の地積 総地積	補正率
0.10以上	0.90
0.40以上	0.80
0.70以上	0.70

(注) がけ地補正率の適用がある場合においては、この表により求めた補正率にがけ地補正率を乗じて得た数値を特別警戒区域補正率とする。ただし、その最小値は0.50とする。

都市計画道路予定地の区域内にある宅地に係る補正率

地区区分 容積率 地積割合	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		
	700%未満	700%以上	300%未満	300%以上 400%未満	400%以上 500%未満	500%以上	200%未満	200%以上 300%未満	300%以上
30%未満	0.88	0.85	0.97	0.94	0.91	0.88	0.99	0.97	0.94
30%以上60%未満	0.76	0.70	0.94	0.88	0.82	0.76	0.98	0.94	0.88
60%以上	0.60	0.50	0.90	0.80	0.70	0.60	0.97	0.90	0.80

(注) 地積割合とは、その宅地の総地積に対する都市計画道路予定地の部分の地積の割合をいう。

規模格差補正率

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8 \text{ (小数点以下2位未満切捨)}$$

(1) 三大都市圏に所在する宅地

地区区分 地積㎡ 記号	普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区	
	②	③
500以上 1,000未満	0.95	25
1,000 ℥ 3,000 ℥	0.90	75
3,000 ℥ 5,000 ℥	0.85	225
5,000 ℥	0.80	475

(2) 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分 地積㎡ 記号	普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区	
	②	③
1,000以上 3,000未満	0.90	100
3,000 ℥ 5,000 ℥	0.85	250
5,000 ℥	0.80	500

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										年分	ページ		
(住居表示)		()		住 所 (所在地)		住 所 (所在地)		住 所 (所在地)					
所在地番		所有者		氏 名 (法人名)		氏 名 (法人名)		氏 名 (法人名)					
地 地 目		地 積		路 線		側 方		側 方		地 形 図 及 び 参 考 事 項			
宅 地 山 林 田 雑 種 地		m ²		正 面		側 方		側 方		地 形 図 及 び 参 考 事 項			
畑 ()				円		円		円		円			
間口距離		m		利用 自 用 地 私 道 区 分 貸 宅 地 貸 家 建 付 借 地 権		地区 地区 地区 区分 区分 区分		ビル街地区 普通住宅地区 高度商業地区 中小工場地区 繁華街地区 大工場地区 普通商業・併用住宅地区					
奥行距離		m		借 地 権 ()									
自 用 地	1	一路線に面する宅地 (正面路線価) (奥行価格補正率) 円 × .									(1㎡当たりの価額)	円	A
	2	二路線に面する宅地 (A) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (円 × . × 0.)									(1㎡当たりの価額)	円	B
	3	三路線に面する宅地 (B) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (円 × . × 0.)									(1㎡当たりの価額)	円	C
	4	四路線に面する宅地 (C) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (円 × . × 0.)									(1㎡当たりの価額)	円	D
	5-1	間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率) 円 × (. × .)									(1㎡当たりの価額)	円	E
	5-2	不 整 形 地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※ 円 × 0. ※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の地積) m × m = m ² (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (かげ地割合) (㎡ - ㎡) ÷ ㎡ = % (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 0. × . = 0. ① (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) = 0. ② } [不 整 形 地 補 正 率 (率、0.6を下限とする。)] 0. 0.									(1㎡当たりの価額)	円	F
	6	地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率※ 円 × 0. ※規模格差補正率の計算 (地積 (㉔)) (地積 (㉕)) (小数点以下2位未満切捨て) { (㎡ × (㉔) + (㉕)) ÷ ㎡ } × 0.8 = 0.									(1㎡当たりの価額)	円	G
	7	無 道 路 地 (F又はGのうち該当するもの) (※) 円 × (1 - 0.) ※割合の計算 (0.4を上限とする。) (正面路線価) (通路部分の地積) (F又はGのうち該当するもの) (評価対象地の地積) (円 × ㎡) ÷ (円 × ㎡) = 0.									(1㎡当たりの価額)	円	H
	8-1	がけ地等を有する宅地 [南、東、西、北] (AからHまでのうち該当するもの) (がけ地補正率) 円 × 0.									(1㎡当たりの価額)	円	I
	8-2	土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率※ 円 × 0. ※がけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。) [南、東、西、北] (特別警戒区域補正率表の補正率) (がけ地補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 0. × 0. = 0.									(1㎡当たりの価額)	円	J
の 価 額	9	容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合 (小数点以下3位未満四捨五入)) 円 × (1 - 0.)									(1㎡当たりの価額)	円	K
	10	私 道 (AからKまでのうち該当するもの) 円 × 0.3									(1㎡当たりの価額)	円	L
自 評 価 地 価 額	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうちの該当記号) ()		地 積 円		地 積 ㎡		総 額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地 積)		円		M		

- (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」欄の価額について、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 「がけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合については、8-1の「がけ地等を有する宅地」欄ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」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）

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 - $\left(\frac{\text{(自用地の評価額)}}{\text{円}} \times \frac{\text{(該当地積)}}{\text{(総地積)}} \times 0.7 \right)$	(自用地の評価額) 円	N	
都市計画道路 区域内の宅地 の評価額	(自用地の評価額) (補正率) 円 × 0.	(自用地の評価額) 円	O	
大規模工場用地等 の評価額	○ 大規模工場用地等 (正面路線価) 円 × (地積) m ² × (地積が20万m ² 以上の場合は0.95)	円	P	
	○ ゴルフ場用地等 (宅地とした場合の価額) (地積) $\left(\frac{1 \text{ m}^2 \text{ 当たり }}{\text{の造成費}} \right)$ (地積) (円 × m ² × 0.6) - (円 × m ²)	円	Q	
区分所有財産に係る 敷地利用権の評価額	(自用地の評価額) (敷地利用権(敷地権)の割合) 円 ×	(自用地の評価額) 円	R	
	区分所有の場 合(居住用の区 画) (自用地の評価額) (区分所有補正率) 円 ×	(自用地の評価額) 円	S	
総額	利用区分 算 式	総 額	記号	
計 算 上 の 備 考	貸宅地	(自用地の評価額) (借地権割合) 円 × (1 - 0.)	円	T
	貸家建付地	(自用地の評価額又はV) (借地権割合) (借家権割合) (賃貸割合) 円 × (1 - 0. × 0. × $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$)	円	U
	(目的となる土地の権利)	(自用地の評価額) (割合) 円 × (1 - 0.)	円	V
	借地権	(自用地の評価額) (借地権割合) 円 × 0.	円	W
	貸借家建付権	(W, AD のうちの該当記号) (借家権割合) (賃貸割合) () 円 × (1 - 0. × $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$)	円	X
	転貸借地権	(W, AD のうちの該当記号) (借地権割合) () 円 × (1 - 0.)	円	Y
	転借権	(W, X, AD のうちの該当記号) (借地権割合) () 円 × 0.	円	Z
	借有する権利	(W, Z, AD のうちの該当記号) (借家権割合) (賃借割合) () 円 × 0. × $\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	円	AA
	() 権	(自用地の評価額) (割合) 円 × 0.	円	AB
	権利が競合する場合の権利と	(T, V のうちの該当記号) (割合) () 円 × (1 - 0.)	円	AC
他の権利と競合する場合	(W, AB のうちの該当記号) (割合) () 円 × (1 - 0.)	円	AD	
備考				

(注) 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。

(資4-25-2-A4統一)

倍 率 表

1頁

市区町村名：武蔵村山市

立川税務署

音 順	町（丁目）又は大字名	適 用 地 域 名	借地権 割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
			%	倍	倍	倍	倍	倍	倍	倍
き	岸2～5丁目	市街化調整区域	50	1.1	—	中	15中	40	—	
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
さ	残堀3・4丁目	市街化調整区域	50	1.0	—	中	14中	40	—	
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
ち	中央5丁目	市街化調整区域	—	—	—	中	40	—		
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
な	中藤2～5丁目	市街化調整区域	50	1.1	—	中	14中	40	—	
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
	中原4・5丁目	市街化調整区域	—	—	—	中	14	—	—	
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
ほ	本町3～6丁目	市街化調整区域	50	1.1	中	14中	14中	40	—	
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
み	三ッ木3～5丁目	市街化調整区域	50	1.2	—	中	15中	40	—	
		市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準		
	上記以外の地域	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準		