# ケース別
# 土地評価　減価要因の着眼点―形状及び権利関係等―

―お詫びと訂正―

本書に誤りがございました。ここに謹んでお詫び申し上げます。

お手数をお掛けいたしますが、下記のとおりご訂正のうえ、ご利用賜りますようお願い申し上げます。

記

(1)　202頁　Case　上から10行目（下線部分）

| 誤 | 正 |
|---|---|
| なお、この土地は、借地権割合が70%である地域に所在しています。 | なお、この土地は、借地権割合が60%である地域に所在しています。 |

(2)　203頁　ポイント　1【結　果】上から3行目（下線部分）

| 誤 | 正 |
|---|---|
| ・路線価図にC（70%）という借地権割合が表示されている。 | ・路線価図にD（60%）という借地権割合が表示されている。 |

(3)　206頁の　減額調整　上から3行目から207頁までを下記と入れ替えのうえ、ご利用願います。なお、訂正箇所には下線を付しております。

(2)　相続開始時

昭和60年6月5日課資2-58(例規)・直評9の7に定められた減価要因があると認められるため、30%の減額調整を行うことができた。

**【計算例】**

①　105,000,000円 － 31,500,000円（注1）＝73,500,000円

（注1）　借地権の価額

$$105,000,000円 \times \{0.6 \times (1 - \frac{4,200,000円 - 2,400,000円（注3）}{6,000,000円（注2） - 2,400,000円（注3）})\}$$

＝31,500,000円

（注２）　相当の地代の年額 ＝ $\frac{105,000,000円+100,000,000円+95,000,000円}{3}$

× 6% ＝ 6,000,000円

（注３）　通常の地代の年額 ＝ $\frac{105,000,000円+100,000,000円+95,000,000円}{3}$

×　(1 － 0.6) × 6% ＝ 2,400,000円

②　105,000,000円 × 0.8＝84,000,000円

③　① ＜ ②　∴73,500,000円

**〔参　考〕借地人である法人の株価算定上、純資産価額（相続税評価額）に計上する借地権の価額**

(1)　本ケースの場合

計算上の借地権の価額：上記**【計算例】**①（注１）の31,500,000円

(2)　仮に地代が年5,100,000円の場合

①　105,000,000円－15,750,000円（注１）＝89,250,000円

（注１）　借地権の価額

105,000,000円×｛0.6×（1－$\frac{5,100,000円-2,400,000円（注3）}{6,000,000円（注2）-2,400,000円（注3）}$）｝

＝ 15,750,000円

（注２）　相当の地代の年額 ＝ $\frac{105,000,000円+100,000,000円+95,000,000円}{3}$

× 6% ＝ 6,000,000円

（注３）　通常の地代の年額 ＝ $\frac{105,000,000円+100,000,000円+95,000,000円}{3}$

×　(1 － 0.6) × 6% ＝ 2,400,000円

②　105,000,000円×0.8＝84,000,000円

③　① ＞ ②　∴84,000,000円

ただし、上記①（注１）の借地権の金額を株価算定上、純資産価額（相続税評価額）に計上する借地権の価額とすると上記③の貸宅地の評価額84,000,000円との合計額が99,750,000円となり、自用地評価額105,000,000円に満たないことになります。したがって、次の加算額が必要になります。

89,250,000円（地代調整貸宅地価額）（上記①）－ 84,000,000円（自用地評価額の80%）（上記②）＝ 5,250,000円

すなわち、株価算定上、純資産価額（相続税評価額）に計上する借地権の価額は次のとおりです。

15,750,000円（上記①（注１））＋ 5,250,000円＝ 21,000,000円

（注）　通達どおりに計算するとこのようになりますが、結論として借地人である法人の株価算定上、純資産価額（相続税評価額）に計上する借地権の価額は、自用地評価額（105,000,000円）と貸宅地としての評価額（84,000,000円）との差額（21,000,000円）となります。

(4)　259頁　算式中6行目（下線部分）

| 誤 | 正 |
|---|---|
| 敷地利用権の居住用部分の面積（B）＝<br>①×③／土地の居住用部分の評価額 | 敷地利用権の居住用部分の面積（B）＝<br>①×（A）／土地の居住用部分の評価額 |

(5)　259頁　算式中7行目（下線部分）

| 誤 | 正 |
|---|---|
| 敷地所有権の居住用部分の面積（B′）＝<br>①×④／土地の居住用部分の評価額 | 敷地所有権の居住用部分の面積（B′）＝<br>①×（A′）／土地の居住用部分の評価額 |

2021年10月

新日本法規出版株式会社