

無償貸付け・有償貸付けの混合契約等財産にかかる借地権等の評価について

財理第2567号

平成13年6月28日

財務省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛

平成13年3月30日付財理第1317号「国有財産評価基準について」通達別紙（以下「評価基準」という。）第3章第1の5の（1）の八の（イ）注1、2において「別途定めるところによる」と規定する、無償貸付け・有償貸付けの混合契約となっている財産等の借地権、底地、借家権等（以下「借地権等」という。）の評価方法について、下記のとおり定めたので通知する。

記

1. 無償貸付け・有償貸付けの混合契約による場合の借地権等の評価

無償貸付けと有償貸付けとが土地等の区画により区分されず、無償貸付け・有償貸付けの混合契約となっている財産の借地権等の評価方法については次のとおりとする。

借地権の求め方

借地権の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の（1）の八に定める「借地権」の評価方法により求めた価格に、有償貸付面積を貸付全体面積で除した割合を乗じて求めるものとする。

なお、無償貸付けと減額貸付けの混合契約の場合においては、上記で求めた借地権の算定評価価格に、減額貸付料を減額前貸付料で除した割合を乗じて求めるものとする。

（算式）

$$\begin{array}{l} \text{借地権の} \\ \text{算定評価価格} \end{array} = \frac{\text{借地権の取引事例価格を基とした価格} + \text{借地権割合を基とした価格}}{2} \times \frac{\text{有償部分面積}}{\text{貸付全体面積}} \times \frac{\text{減額貸付料}}{\text{減額前貸付料}}$$

底地の求め方

底地の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の（1）の二に定める「底地」の評価方法により求めるものとする。

なお、底地の算定評価価格を求めるに当たり、控除する借地権の算定評価価格につ

いては、上記 で求めた借地権の算定評価価格によるものとする。

借家権の求め方

借家権の算定評価価格は、評価基準第3章第2の1の(3)に定める「借家権」の評価方法により求めた価格に、建物の有償貸付面積を建物の延べ面積で除した割合を乗じて求めるものとする。

なお、無償貸付けと減額貸付けの混合契約の場合においては、上記で求めた借家権の算定評価価格に、減額貸付料を減額前貸付料で除した割合を乗じて求めるものとする。

(算式)

$$\begin{aligned} \text{借家権の} & \quad \text{自用の建物として} \\ \text{算定評価価格} & = \text{の算定評価価格} \times \text{借家権割合} \\ & \quad \times \frac{\text{有償部分面積}}{\text{建物延べ面積}} \times \frac{\text{減額貸付料}}{\text{減額前貸付料}} \end{aligned}$$

貸家の求め方

貸家の算定評価価格は、評価基準第3章第2の1の(4)の「貸家」の評価方法により求めるものとする。

なお、貸家の算定評価価格を求めるに当たり控除する借家権の算定評価価格については、上記 で求めた借家権の算定評価価格によるものとする。

2. 減額貸付中の財産の借地権等の評価

法令の規定に基づき減額貸付けしている財産の借地権等の評価方法については次のとおりとする。

借地権の求め方

借地権の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の(1)の八に定める「借地権」の評価方法により求めた価格に、減額貸付料を減額前貸付料で除した割合を乗じて求めるものとする。

(算式)

$$\begin{aligned} \text{借地権の} & \quad \text{借地権の取引事例価格} & + & \quad \text{借地権割合を} \\ \text{算定評価価格} & = \text{を基とした価格} & & \quad \text{基とした価格} \\ & & & \quad \times \frac{\text{減額貸付料}}{\text{減額前貸付料}} \end{aligned}$$

底地の求め方

底地の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の(1)の二に定める「底地」の評価方法により求めるものとする。

なお、底地の算定評価価格を求めるに当たり、控除する借地権の算定評価価格については、上記 で求めた借地権の算定評価価格によるものとする。

借家権の求め方

借家権の算定評価価格は、評価基準第3章第2の1の(3)に定める「借家権」の評価方法により求めた価格に、減額貸付料を減額前貸付料で除した割合を乗じて求めるものと

する。

(算式)

$$\text{借家権の算定評価価格} = \frac{\text{自用の建物としての算定評価価格}}{\text{借家権割合}} \times \frac{\text{減額貸付料}}{\text{減額前貸付料}}$$

貸家の求め方

貸家の算定評価価格は、評価基準第3章第2の1の(4)の「貸家」の評価方法により求めるものとする。

なお、貸家の算定評価価格を求めるに当たり控除する借家権の算定評価価格については、上記で求めた借家権の算定評価価格によるものとする。

3. 売払い又は交換を前提として貸し付けている財産の評価

売払い又は交換を前提として貸し付けている財産の評価については、更地として評価するものとし、更地の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の(1)のイに定める「更地」の評価方法により求めるものとする。

なお、売払いの予定期間を経過した場合に徴することとなる違約金については、借地権利金と異なるので留意すること。

4. 借地権利金を徴して借地契約を締結した財産を貸付相手方に売り払う場合の借地権等の評価

借地権利金を徴して借地契約を締結した財産を貸付相手方に売り払う場合の借地権等の評価については、次のとおりとする。

借地権等の求め方

借地権、底地の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の(1)「宅地」に定める評価方法により求めるものとする。

貸付中の小規模土地等に該当する財産

貸付中の小規模土地等に該当する財産については、評価基準第4章「評価の特例」に定めるところにより評価するものとする。

5. 用途廃止した行政財産の借地権等の評価

国有財産法第18条第1項ただし書の規定により地方公共団体若しくは政令で定める法人に貸し付けた財産を用途廃止し、当該財産を貸付相手方に売り払う場合における借地権等の評価については、当分の間、次のとおりとする。

借地権の求め方

借地権の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の(1)のイに定める「更地」の評価方法により求めた価格に、平成13年3月30日付財理第1267号「誤信使用財産取扱要領」別添「既往使用料等の取扱いについて」2に定めるところに準じて求めた数値(借地権割合×修正係数)を乗じて求めるものとする。

(算式)

借地権の
算定評価価格 = 更地の算定評価価格 × (借地権割合 × 修正係数)

底地の求め方

底地の算定評価価格は、評価基準第3章第1の5の(1)の二に定める「底地」の評価方法により求めるものとする。

なお、底地の算定評価価格を求めるに当たり、控除する借地権の算定評価価格は、上記で求めた借地権の算定評価価格による。

6. 定期借地権等の評価について

借地借家法(平成3年法律第90号)第22条(定期借地権)、第23条(建物譲渡特約付借地権)又は第24条(事業用借地権)(以下「定期借地権等」という。)に規定する定期借地権等の評価については、今後必要に応じ定めるものとする。