

新 旧 対 照 表

(注) 下線を付した部分が改正部分である。

改 正 後	改 正 前
第 2 章 土地及び土地の上に存する権利 第 1 節 通 則 (土地の上に存する権利の評価上の区分) 9 土地の上に存する権利の価額は、次に掲げる権利の別に評価する。 (1) 地上権（民法（明治 29 年法律第 89 号）<u>第 269 条の 2</u>（地下又は空間を目的とする地上権））第 1 項の地上権（以下「区分地上権」という。）及び借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 2 条（（定義））に規定する借地権に該当するものを除く。以下同じ。） (2)～(10) （省 略） 第 2 節 宅地及び宅地の上に存する権利 (広大地の評価) 24-4 その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第 4 条（（定義））第 12 項に規定する開発行為（以下本項において「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの（22-2（大規模工場用地））に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。）を除く。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。 (1)及び(2) （省 略）	第 2 章 土地及び土地の上に存する権利 第 1 節 通 則 (土地の上に存する権利の評価上の区分) 9 土地の上に存する権利の価額は、次に掲げる権利の別に評価する。 (1) 地上権（民法（明治 29 年法律第 89 号）<u>第 269 条ノ 2</u>（地下又は空中の地上権））第 1 項の地上権（以下「区分地上権」という。）及び借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 2 条（（定義））に規定する借地権に該当するものを除く。以下同じ。） (2)～(10) （同 左） 第 2 節 宅地及び宅地の上に存する権利 (広大地の評価) 24-4 その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第 4 条（（定義））第 12 項に規定する開発行為（以下本項において「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの（22-2（大規模工場用地））に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。）を除く。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。 (1)及び(2) （同 左）

改正後	改正前
(注) 1～3 (省 略) 4 本項(1)又は(2)により計算した価額が、その広大地を11((評価の方式))から21-2((倍率方式による評価))まで及び24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))の定めにより評価した価額を上回る場合には、その広大地の価額は11から21-2まで及び24-6の定めによって評価することに留意する。 (セットバックを必要とする宅地の評価) 24-6 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面しており、将来、建物の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地について道路敷きとして提供する必要がないものとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。ただし、<u>その宅地を24-4((広大地の評価))(1)又は(2)により計算した金額によって評価する場合には、</u>本項の定めは適用しないものとする。 (算式) (省 略) (貸宅地の評価) 25 宅地の上に存する権利の目的となっている宅地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。 (1)借地権の目的となっている宅地の価額は、11((評価の方式))から22-3((大規模工場用地の路線価及び倍率))まで、24((私道の用に供されている宅地の評価))、24-2((土地区画整理事業施行中の宅地の評価))、24-4((広大地の評価))及び24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))から24-8((文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価))までの定めにより評価したその宅地の価額(以下この節において「自用地としての価額」という。)から27((借地権の評価))の定めにより評価したその借地権の価額(同項のただし書の定め該当するときは、同項に定める借地権割合を100分の20として計算した価額とする。25-3((土地の上に存する権利が	(注) 1～3 (同 左) 4 本項(1)又は(2)により計算した価額が、その広大地を11((評価の方式))から21-2((倍率方式による評価))までの定めにより評価した価額を上回る場合には、その広大地の価額は11から21-2までの定めによって評価することに留意する。 (セットバックを必要とする宅地の評価) 24-6 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面しており、将来、建物の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地について道路敷きとして提供する必要がないものとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。ただし、<u>その宅地が24-4((広大地の評価))に定める広大地に該当する場合には、</u>本項の定めは適用しないものとする。 (算式) (同 左) (貸宅地の評価) 25 宅地の上に存する権利の目的となっている宅地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。 (1)借地権の目的となっている宅地の価額は、11((評価の方式))から22-3((大規模工場用地の路線価及び倍率))まで、24((私道の用に供されている宅地の評価))、24-2((土地区画整理事業施行中の宅地の評価))、24-4((広大地の評価))及び24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))から24-8((文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価))までの定めにより評価したその宅地の価額(以下この節において「自用地としての価額」という。)から27((借地権の評価))の定めにより評価したその借地権の価額(同項のただし書の定め該当するときは、同項に定める借地権割合を100分の20として計算した価額とする。25-3((土地の上に存する権利が

改 正 後	改 正 前
競合する場合の宅地の評価))において 27-6((土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価))の定めにより借地権の価額を計算する場合において同じ。)を控除した金額によって評価する。 <u>ただし、借地権の目的となっている宅地の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した価額の宅地の自用地としての価額に対する割合(以下「貸宅地割合」という。)</u> <u>がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長が貸宅地割合を定めている地域においては、その宅地の自用地としての価額にその貸宅地割合を乗じて計算した金額によって評価する。</u> (2)～(5) (省 略) (土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価) 25-3 土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の価額は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次の算式により計算した金額によって評価する。 (1)～(3) (省 略) <u>(注) 国税局長が貸宅地割合を定めている地域に存する借地権の目的となっている宅地の価額を評価する場合には、25((貸宅地の評価)) (1)のただし書の定めにより評価した価額から、当該価額に 27-4((区分地上権の評価))の区分地上権の割合又は 27-5((区分地上権に準ずる地役権の評価))の区分地上権に準ずる地役権の割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価することに留意する。</u>	競合する場合の宅地の評価))において 27-6((土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価))の定めにより借地権の価額を計算する場合において同じ。)を控除した金額によって評価する。 (2)～(5) (同 左) (土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価) 25-3 土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の価額は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次の算式により計算した金額によって評価する。 (1)～(3) (同 左)
第 4 節 山林及び山林の上に存する権利 (特別緑地保全地区内にある山林の評価) 50-2 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 12 条に規定する特別緑地保全地区(首都圏近郊緑地保全法(昭和 41 年法律第 101 号)第 4 条第 2 項第 3 号に規定する近郊緑地特別保全地区及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和 42 年法律第 103 号)	第 4 節 山林及び山林の上に存する権利 (緑地保全地区内にある山林の評価) 50-2 都市緑地保全法(昭和 48 年法律第 72 号)第 3 条に規定する緑地保全地区(首都圏近郊緑地保全法(昭和 41 年法律第 101 号)第 4 条第 2 項第 3 号に規定する近郊緑地特別保全地区及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和 42 年法律第 103 号)

改正後	改正前
第 6 条第 2 項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下本項、58-5（（<u>特別緑地保全地区</u>内にある原野の評価））及び 123-2（（<u>特別緑地保全地区</u>内にある立木の評価））において「<u>特別緑地保全地区</u>」という。）内にある山林（林業を営むために立木の伐採が認められる山林で、かつ、純山林に該当するものを除く。）の価額は、45（（評価の方式））から 49-2（（広大な市街地山林の評価））までの定めにより評価した価額から、その価額に 100 分の 80 を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。	第 6 条第 2 項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下本項、58-5（（<u>緑地保全地区</u>内にある原野の評価））及び 123-2（（<u>緑地保全地区</u>内にある立木の評価））において「<u>緑地保全地区</u>」という。）内にある山林（林業を営むために立木の伐採が認められる山林で、かつ、純山林に該当するものを除く。）の価額は、45（（評価の方式））から 49-2（（広大な市街地山林の評価））までの定めにより評価した価額から、その価額に 100 分の 80 を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。
第 5 節 原野及び原野の上に存する権利 （<u>特別緑地保全地区</u>内にある原野の評価） 58-5 <u>特別緑地保全地区</u>内にある原野の価額は、57（（評価の方式））から 58-4（（広大な市街地原野の評価））までの定めにより評価した価額から、その価額に 100 分の 80 を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。	第 5 節 原野及び原野の上に存する権利 （<u>緑地保全地区</u>内にある原野の評価） 58-5 <u>緑地保全地区</u>内にある原野の価額は、57（（評価の方式））から 58-4（（広大な市街地原野の評価））までの定めにより評価した価額から、その価額に 100 分の 80 を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。
第 5 章 果樹等及び立竹木 第 2 節 立竹木 （<u>特別緑地保全地区</u>内にある立木の評価） 123-2 <u>特別緑地保全地区</u>内にある立木（林業を営むために伐採が認められる立木を除く。）の価額は、113（（森林の主要樹種の立木の評価））、117（（森林の主要樹種以外の立木の評価））又は 122（（森林の立木以外の立木の評価））の定めにより評価した価額から、その価額に 100 分の 80 を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。	第 5 章 果樹等及び立竹木 第 2 節 立竹木 （<u>緑地保全地区</u>内にある立木の評価） 123-2 <u>緑地保全地区</u>内にある立木（林業を営むために伐採が認められる立木を除く。）の価額は、113（（森林の主要樹種の立木の評価））、117（（森林の主要樹種以外の立木の評価））又は 122（（森林の立木以外の立木の評価））の定めにより評価した価額から、その価額に 100 分の 80 を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。