

（応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用貸借により貸し付けられている土地の評価）

- 5 応急仮設住宅の敷地の用に供するため関係都道府県知事又は関係市町村（特別区を含む。）の長に使用貸借により貸し付けられている土地の価額は、その土地の自用地としての価額（評価通達 25（貸宅地の評価））に定める自用地としての価額をいう。）から、その価額にその使用貸借に係る使用権の残存期間が評価通達 25(2)のイからニまでの残存期間のいずれに該当するかに応じてそれぞれに定める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。

《説明》

- 1 災害救助法第2条（救助の対象）の規定に基づく救助として災害の被災者に対し供与される応急仮設住宅の敷地の一部は、関係都道府県知事又は関係市町村（特別区を含む。）の長に使用貸借により貸し付けられているものもあると考えられることから、応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用貸借により貸し付けられている土地の評価方法について明らかにする必要がある（注）。

（注）応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用貸借により貸し付けられている土地については、貸付先が法人（地方公共団体は法人税法別表第1に掲げる法人である。）であることから、昭和48年11月1日付直資2-189ほか2課共同「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」（法令解釈通達）の適用はない。

- 2 本項は、応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用貸借により貸し付けられている土地の評価方法を定めたものである。

具体的には、応急仮設住宅の敷地の用に供するため使用貸借により貸し付けられている土地については、貸付期間が満了すれば更地として返還されることとなると考えられるが、貸付期間が終了するまでの一定の間は、その所有者にとって利用が制限されており、この土地の利用制限の状況は、借地借家法（平成3年法律第90号）第25条（一時使用目的の借地権）に規定する一時使用目的の借地権（定期借地権等）が設定された場合と同一視できるものである。そこで、応急仮設住宅の敷地の用に供するために貸し付けられている土地については、定期借地権等の目的となっている宅地と同様に、貸付契約の残存期間に応じたしんしゃくを行って評価することとしている。

なお、定期借地権等の目的となっている宅地については、定期借地権等の評価額によりその敷地の評価額も変動するものと考えられるが、本項の定めのある応急仮設住宅の敷地の用に供するためにする貸付けは使用貸借であることを踏まえ、しんしゃくの割合は、評価通達 25（貸宅地の評価）（2）イからニまでに定める残存期間に応じる割合とした。したがって、使用貸借に係る使用権の残存期間が5年以下の場合には5%の減額となる。