

(表)

### 定期借地権等の評価明細書

(住居表示)所在地番	(地積) m <sup>2</sup>	設定年月日	平成 令和	年	月	日	設定期間年数	⑦	年	
		課税時期	令和	年	月	日	残存期間年数	⑧	年	
定期借地権等の種類	一般定期借地権・建物譲渡特約付借地権・事業用定期借地権等						設定期間年数に 応ずる基準 年率による	複利現価率	④	
定期借地権等の設定時	自用地としての価額	①	(1㎡当たりの価額)	円			複利年金現価率	⑤		
	通常取引価額	②	(通常取引価額又は①/0.8)	円						
課税時期	自用地としての価額	③	(1㎡当たりの価額)	円		残存期間年数に 応ずる基準 年率による 複利年金現価率	⑥			

(令和六年分以降用)

(注1) 居住用の区分所有財産における定期借地権等を実況する場合の③の自用地としての価額は、令和5年9月28日付課評2-74ほか1課共同「居住用の区分所有財産の評価について」(法令解釈通達)の適用後の価額を記載します。

(注2) ④及び⑤に係る設定期間年数又は⑥に係る残存期間年数について、その年数に1年未満の端数があるときは6か月以上を切り上げ、6か月未満を切り捨てます。

#### ○定期借地権等の評価

経済的 利益の 額の 計算	権利金等の授受がある場合	(権利金等の金額) (A) 円 = ⑨	〔権利金・協力金・礼金等の名称のいかんを問わず、借地契約の終了のときに返還を要しないとされる金銭等の額の合計を記載します。〕	⑨	権利金等の授受による経済的利益の金額 円
	保証金等の授受がある場合	(保証金等の額に相当する金額) (B) 円	〔保証金・敷金等の名称のいかんを問わず、借地契約の終了のときに返還を要するものとされる金銭等(保証金等)の預託があった場合において、その保証金等につき基準年率未満の約定利率の支払いがあるとき又は無利息のときに、その保証金等の金額を記載します。〕	⑩	保証金等の授受による経済的利益の金額 円
	の計算	(保証金等の授受による経済的利益の金額の計算) (④の複利現価率)	(基準年率未満)の約定利率	(⑤の複利年金現価率)	
評価額の計算	(課税時期における自用地としての価額) ③ 円	(経済的利益の総額) ⑫ 円	(⑥の複利年金現価率)		(定期借地権等の評価額) 円
		(設定時の通常取引価額) ② 円	(⑤の複利年金現価率)		

(注) 保証金等の返還の時期が、借地契約の終了のとき以外の場合の⑩欄の計算方法は、税務署にお尋ねください。

#### ○定期借地権等の目的となっている宅地の評価

一般定期借地権の目的となっている宅地 〔裏面1の④に該当するもの〕	(課税時期における自用地としての価額) ③ 円	(課税時期における自用地としての価額) ③ 円	底地割合 (裏面3参照)	(⑥の複利年金現価率)	⑭	一般定期借地権の目的となっている宅地の評価額 円
			$1 - \frac{\text{底地割合}}{100}$	$\frac{\text{⑥の複利年金現価率}}{\text{⑤の複利年金現価率}}$		
上記以外の定期借地権等の目的となっている宅地 〔裏面1の⑧に該当するもの〕	課税時期における自用地としての価額 ③ 円	(定期借地権等の評価額) ⑬ 円			⑮	円
	課税時期における自用地としての価額 ③ 円	残存期間年数に応じた割合(裏面4参照)			⑯	円
		$1 - \frac{\text{割合}}{100}$				

(裏)

1 定期借地権等の種類と評価方法の一覧

定期借地権の種類	定期借地権等の評価方法	定期借地権等の目的となっている宅地の評価方法
一般定期借地権 (借地借家法第22条)	財産評価基本通達27-2に 定める評価方法による	平成10年8月25日付課評2-8・課資1-13「一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて」 に定める評価方法による ㉑
事業用定期借地権等 (借地借家法第23条)		※
建物譲渡特約付借地権 (借地借家法第24条)		財産評価基本通達25(2)に定める評価方法による ㉒

(注) ※印部分は、一般定期借地権の目的となっている宅地のうち、普通借地権の借地権割合の地域区分A・B地域及び普通借地権の取引慣行が認められない地域に存するものが該当します。

2 実質的に贈与を受けたと認められる差額地代の額がある場合の経済的利益の金額の計算

同種同等地代の年額(C)	円	実際地代の年額(D)	円	設定期間年数に応ずる基準 年利率による年賦償還率	㉓
(前払地代に相当する金額)		(実際地代の年額(D)) (実質地代の年額(E))			
$\left[ \begin{array}{l} \text{(権利金等㉔)} \quad \text{(㉓の年賦償還率)} \quad \text{(保証金等㉕)} \quad \text{(㉓の年賦償還率)} \\ \text{円} \times \text{円} + \text{円} \times \text{円} \end{array} \right] + \text{円} = \text{円}$					
(差額地代の額)		(㉖の複利年金現価率)		$\left[ \begin{array}{l} \text{贈与を受けたと認められる} \\ \text{差額地代の額がある場} \\ \text{合の経済的利益の金額} \end{array} \right] \text{円}$	
(同種同等地代の年額(C)) (実質地代の年額(E))		=		㉗	
$(\text{円} - \text{円}) \times \text{円} = \text{円}$					

(注) 「同種同等地代の年額」とは、同種同等の他の定期借地権等における地代の年額をいいます。

3 一般定期借地権の目的となっている宅地を評価する場合の底地割合

	借地権割合		底地割合
	路線価図	評価倍率表	
地域区分	C	70%	55%
	D	60%	60%
	E	50%	65%
	F	40%	70%
	G	30%	75%

4 定期借地権等の目的となっている宅地を評価する場合の残存期間年数に応じた割合

残存期間年数	割合
5年以下の場合	5%
5年を超え10年以下の場合	10%
10年を超え15年以下の場合	15%
15年を超える場合	20%

(注) 残存期間年数の端数処理は行いません。