

- ・鑑定書では権利価格の取引事例比較により求めたものよりも更地価格に権利割合を乗じて求める手法が多いように思います。
- ・地方による慣行割合・権利割合というのがハッキリしているといいんですが相続税法上の路線価図や評価倍率表に表示がありますが参考になるでしょう。
- ・農地の権利割合というのは案外昔からのしきたりなんではないでしょうか・地域の権利割合があるように思います。
- ・宅地の場合は・借地権・賃借権・地上権・どの場合もですが・貸し借りの関係で、造成をどっちが行ったかとか雇用関係であったり色々事情が絡んでいますから・それぞれ契約毎に違うということでしょうか。難しいようです・話し合いで決めて頂くのが多いかもしれません。
- ・平成4年にできた定期借地権・この借地権は期間が限定されるということで通常の借地権より権利としては弱いと云われます。相続税法上の評価では残期間15年を超えるもので自用地の20%とっています。
- ・文章は妥当です

損失補償基準

(所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償)

第11条土地に関する所有権以外の権利の目的となっている土地に対しては、当該権利がないものとして前3条の規定により算定した額から次節の規定により算定した当該権利の価格を控除した額をもって補償するものとする。

第2節土地に関する所有権以外の権利の消滅に係る補償

(土地に関する所有権以外の権利の補償額算定の基本原則)

第12条消滅させる土地に関する所有権以外の権利に対しては、正常な取引価格（一般的に譲渡性のないものについては、土地の正常な取引における当該権利の有無による土地の価格の差額）をもって補償するものとする。

2 第8条第3項の規定は、前項の場合について準用する。

(地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格)

第13条地上権、永小作権又は賃借権に係る前条の正常な取引価格は、近傍類地に関する同種の権利の取引価格を基準とし、当該同種の権利の目的となっている土地及び消滅させる権利の目的となっている土地の価格並びに当該同種の権利及び消滅させる権利に係る地代、小作料又は借賃、権利金、権利の存続期間その他の契約内容、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

2 第9条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により地上権、永小作権又は賃借権の正常な取引価格を定める場合について準用する。

(使用貸借による権利に対する補償)

第14条使用貸借による権利に対しては、当該権利が賃借権であるものとして前条の規定に準じて算定した正常な取引価格に、当該権利が設定された事情並びに返還の時

期、使用及び収益の目的その他の契約内容、使用及び収益の状況等を考慮して適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとする。

(占有権)

第15条占有権に対しては、補償しないものとする。

損失補償基準の運用方針

第4 基準第11条(所有権以外の権利の目的となっている土地に対する補償)は、次により処理する。控除すべき権利の価格の算定に当たっては、第5第1項ただし書の適用はないものとする。

第5 基準第13条(地上権、永小作権及び賃借権の正常な取引価格)は、次により処理する。

- 1 同条に係る権利の正常な取引価格は、第2第1項に定める画地を単位として算定するものとする。ただし、同一の利用目的に供するため、同一の権利者が隣接する2以上の土地に権利の設定を受けており、かつ、それらの権利の取引が一体的に行われることが通例であると認められるときは、それらの土地からなる一の画地に権利が設定されているものとみなして算定するものとする。
- 2 同一の利用目的に供するため土地所有者が所有地に隣接する土地に権利の設定を受けている場合の第4及び前項の適用については、当該所有地に前項の権利を設定しているものとみなすものとする。

国土交通省損失補償取扱要領

第5条基準第26条(空間又は地下の使用に係る補償)は、次により処理する。

- 1 同条に規定する空間又は地下の使用に係る補償額は、別記2土地利用制限率算定要領の定めるところにより算定するものとする。
- 2 土地の最有効使用の方法、周辺地域を含めた公的規制の状況、将来の利用構想及びその可能性、地盤・地質等の状況、地域における慣行等の事情を総合的に勘案して、土地の利用が妨げられないと認められる場合等前項の算定要領により難しい場合は、その適用はないものとする。