

## 親亀こけると 子亀もこける

**不** 動産評価についてです。  
自用地価格の評価100%  
借地権割合70%、借家権割合  
30%とした場合、  
これが借地だったら

借地人権利価格 70%

地主の権利価格 30%

これが貸家用土地だったら

借家人の権利価格 21%

大家の権利価格 79%

これが借地上の貸家だったら

地主の権利価格 30%

借家人の権利価格 21%

借地人の権利価格 49%

となります。

**こ** れを分析しますと、地代  
収受権 担保設定権をも  
つ地主の権利価格は常に土地  
時価の30%です。また、家と  
その敷地を利用する借家人の  
権利価格は常に土地時価の

21% (70%×30%) です。

**土** 地の利用者としての借地  
人の権利価格〈借地権価  
格〉は70%ですが、借地人が  
土地利用形態を自用から貸家  
にすると土地利用権は家賃収  
受権と建物敷地利用権 (70%  
=49%+21%) とに分化して  
しまいます。

**こ** こで一つの疑問が湧きま  
す。土地の完全な所有権  
価格100%や、借地人の完全な  
権利70%に対し、そこに借家  
人の権利が入り込むと制限さ  
れた所有権価格、制限された  
借地権価格になります。そし  
て、借地上に貸家を建ててい  
るような場合、借家人の敷地  
利用権によって侵食を受ける  
のは借地人の権利だけで、地  
主は権利価格が侵食されない

のはなぜか、ということです。

**借** 家人の敷地利用権21%に  
よる侵食は、

地主  $21\% \times 30\% = 6.3\%$

借地人  $21\% \times 70\% = 14.7\%$

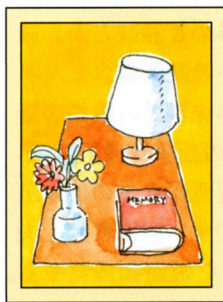
というように地主も借地人も  
評価が変わることになぜなら  
ないか、という疑問です。

**そ** れは、借地上の建物賃貸  
借している場合において、  
借地契約が賃料の不払い等の  
ために解除されたとき、地主  
は建物所有者である借地人だ  
けでなく、借家人に対しても  
建物の撤去と土地の明渡しを  
請求できるからです。その結  
果、借家人の建物の賃借権も、  
借地権の消滅とともにその存  
立の基礎を失い消滅します。

**借** 地上の建物賃借権より生  
ずる借家人の敷地の利用  
権は借地人に対して及ぶもの  
の土地所有者の地主には及ん  
でいないので、それが評価の  
計算式に反映しているという  
ことです。

そんな話は聞いてない、  
と誰かがいます。意思是  
相手に通じなければ意味が  
ありません。通じなければ  
通じるように努力をしなけ  
ればなりません。厄介なこ  
とですが、確かめ合う気持  
ちがないと思わぬ結果にな  
ることがあります。

何かと忙しい師走です。  
間違いのないよう再確認を。  
「歳晩やトラク滴るまで  
洗ふ 誓子」  
7日大雪、22日冬至。



考える術を教えるべきで、  
考えたことを教えるべきではない。

(ドイツの指揮者 グルリット)

## 12月の税務メモ

### (国 税)

- 11月分源泉所得税の納付 (特例適用者を除く)
- 10月決算法人の確定申告
- 22年4月決算法人の中間(予定)申告
- 給与所得者の年末調整等源泉徴収事務

10日

(翌年)  
1月4日  
(本年最終  
の給与支  
払日まで  
(地方条例  
による)

### (地方税)

- 11月分個人住民税特別徴収分の納付 (特例適用者は6か月分)
- 10月決算法人の確定申告
- 22年4月決算法人の中間(予定)申告
- 固定資産税、都市計画税の納付

★法人税予定納税額が10万円以下は申告省略です。