

63. 売買（賃貸借）価格の根拠資料

○定期借地権の一時金に対する補助を受ける場合

「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」（以下のページから最新の様式をダウンロードしたもの）を作成・提出すること（第三者である税理士又は不動産鑑定士が作成したものに限る。）。

（注）定期借地権の一時金による減額後の賃料が、相場賃料以上の金額である場合は、定期借地権の一時金の補助を受けることができない。定期借地権の一時金の補助金交付申請時（施設整備費補助内示後以降）に、不動産鑑定士が作成した「不動産鑑定評価書」又は「不動産調査報告書」にて確認する（補助協議時には提出不要）。

【国税庁ホームページ＞[手続名]土地及び土地の上に存する権利の評価明細書】

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-05.htm>

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）				局(所)	年分	ページ
(住所表示) ()		所在地番		所有者 (所在地) 氏 名 (法人名)	使用者 (所在地) 氏 名 (法人名)	(平成三十一年一月分以降用)
地 目	地 種	地 積		地 形		
宅 地	山 林	正 面	側 面	側 面	側 面	
田 圃	雑 種 地	正 面	側 面	側 面	側 面	
利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	
利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	
利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	
利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	
利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	
利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	利用区分	
1	一路線に面する宅地 (正面路線価)	(奥行価格補正率)		(1㎡当たりの価額)		A
2	二路線に面する宅地 (A)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)		B
3	二路線に面する宅地 (B)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)		C
4	四路線に面する宅地 (C)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]		(1㎡当たりの価額)		D
5-1	開口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	(開口狭小補正率) (奥行長大補正率)		(1㎡当たりの価額)		E
5-2	不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	不整形地補正率※		(1㎡当たりの価額)		F
6	地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの)	規模格差補正率※		(1㎡当たりの価額)		G
7	無道路地 (F又はGのうち該当するもの)	(※)		(1㎡当たりの価額)		H
8-1	がけ地等を有する宅地 (南、東、西、北)	(AからHまでのうち該当するもの) (がけ地補正率)		(1㎡当たりの価額)		I
8-2	土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの)	(がけ地補正率)		(1㎡当たりの価額)		J
9	容積率の異なる2以上の地域にわたる (AからJまでのうち該当するもの)	(AからJまでのうち該当するもの)		(1㎡当たりの価額)		K
10	私 道 (AからJまでのうち該当するもの)	(私道補正率)		(1㎡当たりの価額)		L
白 用 地 額	白用地1平方メートル当たりの価額 (AからJまでのうち該当するもの)	地 積	総 額	(白用地1㎡当たりの価額) × (地 積)		M

(注) 1 5-1の「開口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。
2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからDまでの順で計算できない場合には、(第2表)の「がけ地等を有する宅地」であり、かつ、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」である場合には、8-1の「がけ地等を有する宅地」欄ではなく、8-2の「土砂災害特別警戒区域内にある宅地」欄で計算してください。
(資4-25-1-A4統一)

○土地を購入する又は定期借地権の一時金に対する補助を受けずに賃貸借契約を締結する場合

売買（賃貸借）価格の算出基礎資料を提出すること。

（例）不動産鑑定書、周辺の実勢価格、基準地価格、公示地価格、路線価、固定資産税評価額等

66. 用地の公図及び求積図

最新の状況のものを提出すること。

67. 用地面積及び所有者一覧

用地面積及び所有者一覧						
所在地	地 番	地 目	実測上の地積	土地所有者 住所・氏名	建物 オーナー との関係	備考（取得予定等・ 所有権以外の権利状 況等）
			（登記上の地積）			
〇〇区〇〇町 1-2-3	1 番地の 1	宅地	1,500.86㎡	〇〇区〇〇町 1-2-6 〇〇 〇〇		建物オーナー所有地 ()
			(1,500.86㎡)			
〇〇区〇〇町 1-2-3	1 番地の 2	畑	615.54㎡	〇〇市〇〇町 4-5-6 〇〇 〇〇		購入予定 (確約あり)
			(618.00㎡)			
〇〇区〇〇町 1-2-3	1 番地の 3	畑	1,000.33㎡	〇〇市〇〇町 4-5-6 〇〇 〇〇		同上・抵当権設定 (※)
			(1,005.20㎡)			
			㎡			※この()内には、売 買予定価格を記入する こと
			() ㎡			
			㎡			()
			() ㎡			()
			㎡			()
			() ㎡			()
			㎡			()
			() ㎡			()
合 計			3,116.73㎡			
			(3,124.06㎡)			

68. 土地登記事項証明書、69. 土地（根）抵当権抹消確約書

- 土地登記事項証明書は協議書提出時には原本を提出すること。
- 建設用地に（根）抵当権が登記されている場合には、内示前までに抹消することを記載した抹消確約書を協議書提出時に必ず添付すること。
なお、抹消確約書には、金融機関の名において条件・時期等が明記されていること。

7 1. 土地売買（賃貸借・贈与・地上権設定）確約書

< 売買確約書の例 >

土 地 売 買 確 約 書

株式会社〇〇〇が令和〇〇年度に計画している下記2の老人福祉施設建設計画について、当該施設建設計画が令和〇〇年度東京都補助事業として内示された場合、下記3の土地について貴社と売買契約を締結することを確約いたします。

協議書提出時までに取り交わすこと。

年 月 日

住 所

氏 名（所有者）

実印

株式会社〇〇〇

代表取締役

殿

記

1 土地売買予定価格

金 円

2 老人福祉施設建設計画

特別養護老人ホーム（定員 人）

老人デイサービスセンター

〇〇造 地上〇階建 地下〇階

延床面積 m^2

3 売買予定地

△△△△区（市町村）△△町△△△丁目△△番△号

実測面積 m^2

登記簿上面積 筆 m^2

土地賃貸借確約書

株式会社〇〇〇が令和〇〇年度に計画している下記4の老人福祉施設建設計画について、当該施設建設計画が令和〇〇年度東京都補助事業として内示された場合、下記5の土地について貴社と〇〇年間の定期借地契約を締結することを確約いたします。

協議書提出時までに
取り交わすこと。

年 月 日

50年＋建設・解体に要
する期間とすること。

住 所

氏 名（所有者）

実印

株式会社〇〇〇
代表取締役

殿

年額の場合はその旨を記載

記

工事中の賃料と運営中の賃
料が異なる場合は、それぞれ
記載すること。

1 土地賃料予定額 (月 額) 金 円

2 一時金 有 ・ 無

有無どちらかにマル

(予定額) 金 円

前払い賃料としての性質
を有するもの

(返還について) 有 ・ 無

3 保証金等 有 ・ 無

「有」の場合に記載する。
例)「権利金として」

(予定額) 金 円

前払い賃料としての性質
を有さないもの

4 老人福祉施設建設計画

特別養護老人ホーム（定員 人）

老人デイサービスセンター

〇〇造 地上〇階建 地下〇階

延床面積 m²

5 賃貸借予定地

△△△△区（市町村）△△町△△△丁目△△番△号

実測面積 m²

登記簿上面積

72. 所有権移転（地上権又は賃借権設定）登記確約書

＜所有権移転（地上権又は賃借権設定）登記確約書の例＞※賃借権設定の場合

賃借権設定登記確約書

このたび、特別養護老人ホーム〇〇園の用地として賃貸借契約の締結を行う予定である借地人株式会社〇〇〇との賃貸借については、当該施設建設計画が令和〇〇年度東京都補助事業として内示された場合、直ちに賃借権の登記をすることを確約いたします。

協議書提出時までに
取り交わすこと。

年 月 日

住 所

氏 名（所有者）

実印

株式会社〇〇〇

代表取締役

殿

土地の表示

1 所在地

△△△△区（市町村）△△町△△△丁目△△番△号

2 地目

宅地

3 公簿面積

〇〇〇〇㎡

土地の表示は登記簿謄本
どおりに記載すること。