

相続税の計算の基礎となる財産の評価方法 ③

前回は自用地の評価方法について解説しましたが、今回は土地を賃貸借した場合の評価について説明をします。

① 建物を所有する目的で土地を賃借している場合、借地人はその土地を利用できる権利(借地権といいますが)があります。この土地は地主から見ますと、正当な理由なしに借地人に出て行ってもらうことはできません。これは借地借家法という法律によって借地人が手厚く保護されているからです。

貸し付けられている土地(貸宅地といいますが)については、自用地の評価額から借地人の持っている借地権価額を控除して評価することになっています。この場合の借地権割合とは路線価図や倍率表に記載されています。これらに記載されているアルファベットが借地権割合を示しております。

A : 90% B : 80% C : 70% D : 60% E : 50% F : 40% G : 30% となっております。

概ね50%〜70%の地域が大半を占めます。
 ・貸宅地の評価額の算出法

$$\text{貸宅地の評価額} = \text{その宅地の自用地の評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$$

・借地権の評価額の算出法

$$\text{借地権の評価額} = \text{その宅地の自用地の評価額} \times \text{借地権割合}$$

② 地主が自分の土地にアパート等而建つた場合の土地の評価について説明します。地主が建てたアパート等に借家人が賃借している場合の土地を貸家建付地と呼びます。貸宅地の場合、家屋は借地人の所有ですが、貸家建付地の場合は家屋も土地も地主の所有になります。

貸家建付地は下記の算式で評価することになっています。

・貸家建付地の評価額の算出法

$$\text{貸家建付地の評価額} = \text{その宅地の自用地の評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合})$$

※借家権割合は全国一律30%です。



以上のように色々な形態で貸し付けられている土地については、一定の評価減をして評価することとされています。

次回は路線価方式の土地の評価についてももう少し詳しく説明をします。