

宅地の評価:自用地・貸家建付地(貸家の敷地)の評価

POINT

- ① 相続税・贈与税の税額を算出する場合の宅地の評価は、路線価が付された地域では「路線価方式」、それ以外の地域では「倍率方式」によって行います。
- ② 宅地は、自用地・貸家建付地(貸家の敷地)・普通借地権・貸宅地(底地)など、利用形態ごとにその状況を斟酌して評価します。

1 自用地の評価

自用地とは、自宅や自用店舗の敷地、青空駐車場、空地など、他人の権利が付着していない、土地所有者が自由に利用できる土地をいいます。自用地の評価方法は次の算式のとおりです。

自用地評価額＝路線価方式(※1)または倍率方式(※2)により評価した価額

※1 路線価方式の内容についてはコラム **P.314** 参照

※2 路線価が定められていない地域の評価方法です。土地の固定資産税評価額に国税局長が定める倍率を乗じて計算します。

2 貸家建付地(貸家の敷地)の評価

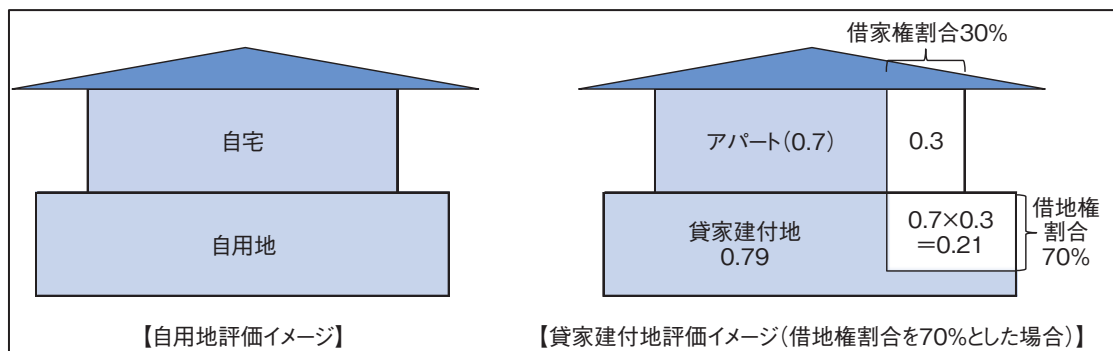
貸家建付地とは、土地所有者が賃貸アパート等を建築し賃貸している場合の敷地をいいます。貸家建付地の評価方法は次の算式のとおりです。

貸家建付地評価額＝自用地評価額×(1－借地権割合×借家権割合(30%)×賃貸割合)

※借地権割合は地域により異なり、路線価図に記載されています。

※賃貸割合とは、課税時期においてその家屋のうち実際に賃貸している部分の割合(面積割合)です。

※借家権割合は地域により異なりますが、全国ほとんどの地域で30%であるため、30%としています。

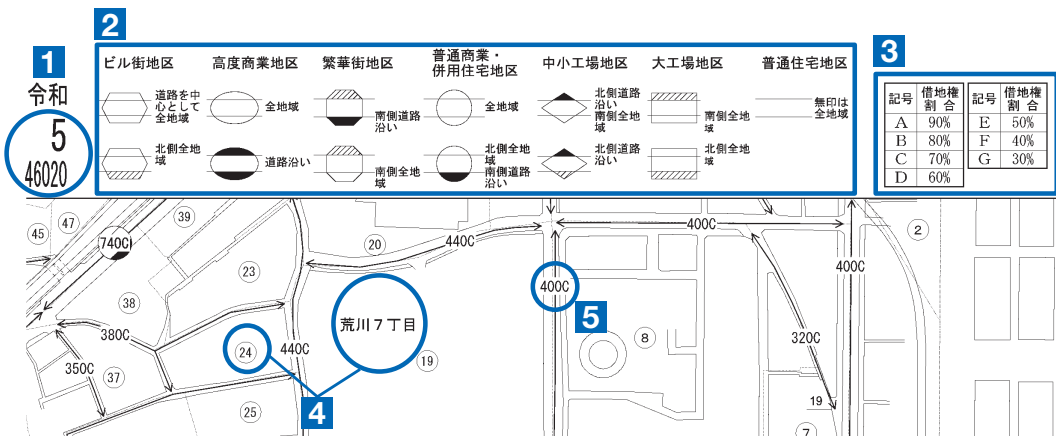


コラム column

路線価

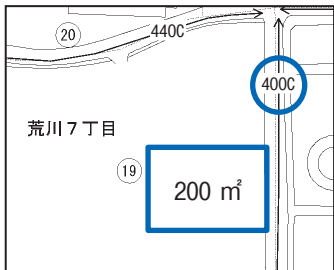
路線価とは、国税庁が毎年7月に公表する道路に接する標準的な宅地の1㎡あたりの価額です。国税庁ホームページには最新年分を含めて7年分の路線価が掲載されています。

●路線価図の見方



1	路線価図の年分・ページを示しています。
2	地区区分を示す記号です。奥行距離や角地等に応じて適用する各種補正率は、この地区ごとに決められています。
3	A～Gの記号に対応する借地権割合を示しています。
4	町名・丁・番地を示しています。この場合は荒川7丁目24番地です。
5	1㎡あたりの価額を千円単位で表示しています。この場合は1㎡あたり400千円で、借地権割合（記号C）が70%であることを示しています。

●路線価による土地評価の計算例



左図の青枠で囲われた土地（地積200㎡）に接する道路に記載されている路線価より、当該土地の1㎡当たりの価額が400,000円であることがわかります。

$$(\text{路線価}) 400,000\text{円}/\text{㎡} \times (\text{地積}) 200\text{㎡} = 80,000,000\text{円}$$

上記の計算により、当該土地の自用地評価額は80,000,000円となります。

※宅地の奥行距離等に応じて行う補正は考慮していません。

宅地の評価:普通借地権と貸宅地(底地)の評価

POINT

- ①借地権とは建物所有を目的として土地を借りる場合の、土地を利用する権利をいいます。
- ②貸宅地(底地)とは借地権が設定されている土地の借地権を除いた部分をいいます。つまり借地権と底地は一对の関係といえます。

1 普通借地権の評価

借地権とは簡単にいえば、地代を払って地主から土地を借り、そこに自分の建物を建てる等、土地を使う権利です。借地人の有する普通借地権の評価方法は次の算式のとおりです(定期借地権については [P.316](#))。

$$\text{普通借地権評価額} = \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合}$$

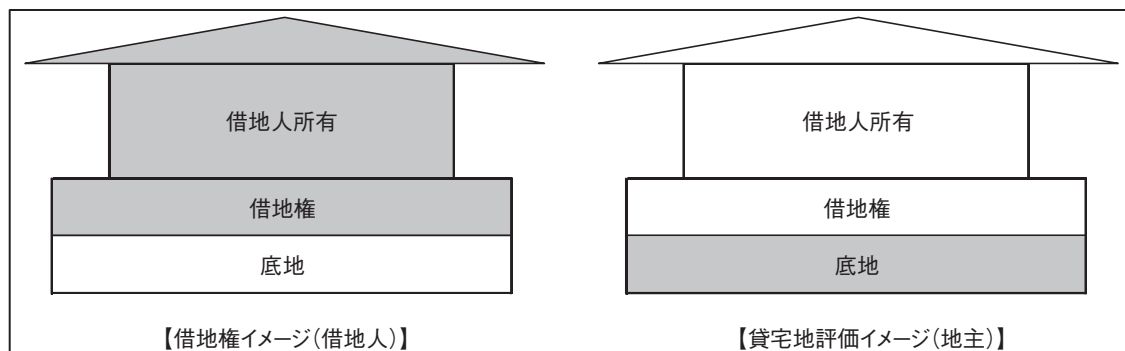
※借地権割合は、地域により異なり、路線価図に記載されています。

2 貸宅地(底地)の評価

普通借地権が設定されている宅地、すなわち地主が有する貸宅地(底地)は、自用地評価額から普通借地権評価額を控除して求めます。

$$\text{貸宅地評価額} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合})$$

※国税局長が「貸宅地割合」を定めている地域については、「自用地評価額×貸宅地割合」により評価します。



定期借地権の評価:定期借地権と貸宅地(底地)の評価

POINT

- ① 定期借地契約とは、あらかじめ定めた契約期間が満了したら、地主に土地を返さなければならない土地の賃貸借契約です。
- ② 定期借地権の評価は、借地人に帰属する経済的利益およびその存続期間を基に評価します。

1 借地人(定期借地権の評価)

(イ)定期借地契約創設の趣旨

地主の立場が強いと借地人の生活が不安定になる等の理由で、旧借地法は借地人の権利を強く保護していました。その反動で地主の権利は相対的に弱くなりました。

このような状況では宅地の流通に支障が出るとの考えから、宅地の利用・供給を増やす政策的な意図もあり、1991年の借地法改正により、借地借家法が制定され、定期借地権制度が創設されました。

(ロ)定期借地権の種類

定期借地権は存続期間、利用目的などにより下記の3つが認められています。

定期借地権の種類	賃貸借契約の内容
一般定期借地権	公正証書等の書面により存続期間を50年以上として期間満了後更地として返還する賃貸借契約
事業用定期借地権	公正証書による設定契約で、存続期間を10年以上50年未満、事業用建物の所有のみを目的とし、期間満了後、更地として返還する賃貸借契約
建物譲渡特約付借地権	存続期間を30年以上として期間満了後建物を地主が買取る賃貸借契約

(ハ)定期借地権の評価

定期借地権の評価は、原則として下記の算式で評価します。

$$\begin{array}{l}
 \text{定期借地権} \\
 \text{評価額} = \text{課税時期における自用地評価額} \times \frac{\text{① 定期借地権設定時の借地人に帰属する経済的利益の総額(※)}}{\text{定期借地権設定時の宅地の通常の取引価額}} \times \frac{\text{② 課税時期における残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}
 \end{array}$$

※経済的利益の総額は権利金、保証金、低額地代に係る経済的利益等で一定の金額をいいます。

この算式は定期借地権＝自用地評価額×借地権割合(上記①)×逓減率(上記②)と考えることが出来ます。つまり①は更地価額に対する権利金等の割合を借地権割合と考え、②は残存年数が短くなるにつれて、借地権割合が逓減していくことを表しています。

2 地主(定期借地権が設定された底地の評価)

定期借地権等が設定されている土地(底地)は、次の(イ)と(ロ)のうちいずれか低い価額で評価します。また、一般定期借地権のうち一定のものについては(イ)により評価することも認められています。

(イ)自用地評価額－定期借地権評価額(①/イ)で計算した金額)

(ロ)自用地評価額×定期借地権の残存期間に応じた次の割合

残存期間	5年以下	5年超 10年以下	10年超 15年以下	15年超
割合	95%	90%	85%	80%

(イ)自用地評価額－定期借地権相当額

定期借地権を普及させるため第三者間で設定された一般定期借地権に係る宅地のうち普通借地権割合が30%から70%の地域については、課税上弊害のない限り、一般的に(イ)(ロ)より評価額が低く計算される「自用地評価額－定期借地権相当額(※1)」により評価することができます。

底地評価額を低く押えることにより、地主が宅地を積極的に賃貸に供するよう設けられた措置です。

※1 定期借地権相当額

$$\text{定期借地権相当額} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{底地割合(※2)}) \times \frac{\text{課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}$$

※2 底地割合

地域(路線価図)	C	D	E	F	G
底地割合	55%	60%	65%	70%	75%

建物の評価

POINT

建物の相続税評価額はその建物の固定資産税評価額によります。ただし、宅地等の場合と同様にその利用状況に応じて評価額が異なります。

1 自用建物の評価

自宅や別荘のように、建物所有者が自由に利用できる建物を「自用建物」といいます。

$$\text{自用建物評価額} = \text{固定資産税評価額} \times 1.0$$

※固定資産税評価額は、市区町村から送付される課税明細書などで確認できます。

2 貸家（貸付用建物）の評価

賃貸アパートや貸しビルなど賃貸している建物を「貸家」といいます。

$$\text{貸家評価額} = \text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合 (30\%)}) \times \text{賃貸割合}$$

※借家権割合は地域により異なりますが、全国ほとんどの地域で30%であるため、30%としています。

※固定資産税評価額は、市区町村から送付される課税明細書などで確認できます。

※賃貸割合とは、課税時期においてその家屋のうち実際に賃貸している部分の割合（面積割合）です。

【参考】固定資産税の課税明細書の例

固定資産税・都市計画税 土地・家屋課税明細書

氏名					納税通知書番号				
					納税義務書コード				
区分	所在地 地番	地番 番号	構造 課税地目・種類 建築年	課税面積/床面積 (㎡)	評価額 課税標準額 (固定/都市) (円)	前年度課税標準額 (固定/都市) (円)	軽減税額 (固定/都市) (円)	相当税額 (固定/都市) (円)	備考

※課税明細書の「評価額」の金額を用いて評価します（丸印の金額）。

コラム column

配偶者居住権の評価方法

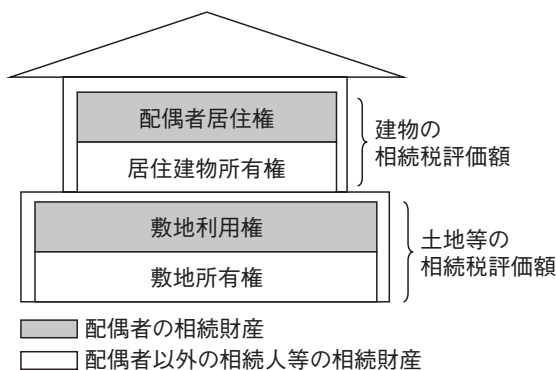
1 配偶者居住権とは

「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」(2018年7月公布)において、配偶者が相続発生時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者に建物の使用を認める法定の権利(配偶者居住権)が創設されました(配偶者居住権についての定めは2020年4月1日施行)。これを受けて、2019年度税制改正では、配偶者居住権の評価方法等の取り扱いが定められました。

2 評価方法

配偶者が取得した配偶者居住権及び敷地利用権(配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利)は、次のように評価します。

なお、配偶者短期居住権(配偶者が相続発生時に被相続人所有の建物に無償で住んでいた場合に取得する最低6ヶ月間居住建物を無償で使用する権利)は相続税の課税対象外です。



<建物>

① 配偶者居住権の相続税評価額

建物の相続税評価額－下記②

② 配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権の相続税評価額

$$\text{建物の相続税評価額} \times \frac{\text{残存耐用年数}(\ast 1) - \text{存続年数}(\ast 2)}{\text{残存耐用年数}(\ast 1)} (\ast 3) \times \frac{\text{存続年数}(\ast 2)}{\text{法定利率}(\ast 4)} \text{による複利現価率}$$

<土地>

③ 敷地利用権(配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利)の相続税評価額

土地等の相続税評価額－下記④

④ 居住建物の敷地の所有権等の相続税評価額

土地等の相続税評価額×残存年数(※2)に応じた民法の法定利率(※4)による複利現価率

※1 残存耐用年数：法定耐用年数(住宅用)×1.5－築年数(6月以上の端数は1年とし、6月未満の端数は切り捨てる)

※2 存続年数：配偶者居住権の存続期間が終身の場合には、配偶者の平均余命年数(厚生労働省の完全生命表による)
遺産分割協議等により存続期間が定められている場合には当該年数(配偶者の平均余命年数を上限)

※3 「残存耐用年数」または「残存耐用年数－存続年数」が0以下となる場合には0とする

※4 民法の法定利率は2020年4月1日より3%となり、その後3年ごとに見直される