



## 貸地における相続税の土地評価

相続した不動産が貸している土地や建物だった場合、  
相続財産としてどのように評価されるのでしょうか。



### 貸宅地 -貸している土地を相続する場合-

他人に貸している土地(借地権が設定されている宅地)を「**貸宅地**」と言います。  
土地の所有者はその土地を自由に使用したり処分したりできないので評価額は大幅に下がります。

#### 貸宅地の評価額=自用地評価額×(1-借地権割合)

※自用地評価額とは、自分自身が建物を建てて土地を使用した場合の評価額のこと。  
※借地権割合は各地域ごとに決められており、国税庁HPの路線価図で確認できます。

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

※路線価図にアルファベット表記

例 自用地評価額1億円、借地権割合60%の土地を貸していた場合

評価額 1億円×(100%-60%)=4000万円

### 貸家建付地

#### -貸家が建つ土地を相続する場合-

自分の土地に貸家を建てて他人に貸している土地を「**貸家建付地**」と言います。  
実際に建物を使用しているのは居住者(賃借人)ですので、土地建物の所有者は自由に使ったり処分したりできず、相続財産としての評価額は下がります。

#### 貸家建付地の評価額=自用地評価額×(1-借地権割合×借家権割合)

※借家権割合は、財産評価基本通達で全国一律30%と定められています。

例 自用地評価額1億円、借地権割合60%の土地の一戸建を貸している場合

評価額 1億円×(100%-60%×30%)=8200万円

#### -賃貸マンションが建つ土地を相続する場合-

貸家建付地でも賃貸マンションが建っている場合は、賃貸割合によって評価が変わります。  
賃貸割合とは、貸家の全床面積に対する賃貸中(入居中)の床面積の割合のことです。  
相続開始時点での賃貸割合が適用され、賃貸割合の高い方が評価額は低くなります。

#### 賃貸マンションの貸家建付地の評価額=自用地評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

例 自用地評価額1億円、借地権割合60%の土地の賃貸割合80%のマンションの場合

評価額 1億円×(100%-60%×30%×80%)=8560万円

貸宅地、貸家建付地については、評価の仕方、判断が難しいケースもあります。  
土地や資産の活用についてお悩みの際は、不動産の総合アドバイザーKONOIKEスタッフにいつでもお気軽にご相談ください。



# しずおかFPサービス column

日本経済新聞にマンションの修繕に「大規模修繕積立金共済制度」の利用提案をすすめる不動産会社の記事が掲載されました。

「三好不動産はマンションを保有するオーナーに、賃貸住宅の大規模修繕費用の負担を軽減できる積立金共済制度の活用に向けて提案を強化する。修繕で物件の価値を維持できればオーナーだけでなく管理を受託する三好不動産の経営にもプラスになる。」とのことです。

2021年に認可された「大規模修繕積立金共済制度」は修繕のための積立金が必要経費になる共済制度です。積立金が全額損金になるため、マンションオーナーの税負担軽減効果が見込めるのが大きなメリットです。

ただ、共済制度の利用にあたっては「長期修繕計画を作成すること」が必要で、「修繕の対象が屋根と外壁に限られること」にも気をつける必要があります。

(日本経済新聞 電子版 2022年10月12日)

## アステート(浜松市中区葵西5丁目) 完成現場見学会を開催しました

10月16日、10月17日に「完全予約制」「1時間1組様限定」にて完成現場見学会を開催致しました。今回の見どころの**新外観デザイン**や**こだわりの設備**、**光触媒施工のお部屋**の様子を見て触れてご体感頂くことができましたと思います。予約制にも関わらず、多くの方にご来場頂きまして誠にありがとうございました。これからもKONOIKEマンションの良さを皆様にお伝えできるよう精進してまいります。



## 『相続なんでも相談会』

無料

要予約

毎月開催中!

相続に関するご相談を、完全予約制にて毎月開催しています。

【浜松会場】  
毎月第3土曜

2022年 11月19日  
浜松市中区元城町216-11  
鴻池元城ビル3階

【掛川会場】  
毎月第3火曜

2022年 11月15日  
掛川市弥生町234  
JA掛川市やよい支所内会議室



《予約電話番号》

☎ 0537-61-2102

平日9時~16時受付

税理士法人タックスサポート掛川支社内

一般社団法人

しずおか民事信託推進協会

KONOIKE Co. 株式会社

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています

□本社 〒430-0946 浜松市中区元城町216-11  
□本店営業部 〒430-0946 浜松市中区元城町216-11  
□静岡支店 〒422-8036 静岡市駿河区敷地1丁目5-15  
□掛川支店 〒436-0028 掛川市亀の甲1丁目18-14  
□リニューアル部 〒430-0946 浜松市中区元城町216-11

TEL:(053)455-0661(代) FAX:(053)452-1930  
TEL:(053)454-3723(代) FAX:(053)454-9584  
TEL:(054)269-5102(代) FAX:(054)269-5103  
TEL:(0537)64-3364(代) FAX:(0537)64-3362  
TEL:(053)455-1311(代) FAX:(053)455-1312