

# 週刊住宅

2018年(平成30年) 8月27日号  
NO. 2826 (毎週月曜日発行)

## CFネット流 新・大家実践塾

底地の相続税評価額は、財産評価基本通達25で、その宅地の価額から借地権の価額を控除した金額によって評価する方式(以下「借地権価額控除方式」)が採られている。

しかし、換価が困難で流通性が低い底地の特殊性から、底地を第三者に売却する場合には、低廉な地代を基準とした収益価格による算定が標準となるので、底

### 30 底地の相続税評価額

地の時価は更地価格の10%の客観的交換価値を把握する15%となつてしまい、借るには、底地の状態が当分の間は継続し、地代収入が分譲マンション等は別と評価されることにより得られる生じることにより得られるというのが不動産業界および不動産鑑定業界の一般的な認識である。

この問題に関しては2017(平成29)年3月3日に東京地裁判決が出ている。

それによ

と、『底地は、第三者が取引を行うような一般的な市場および取引相場を想定することは困難であり、取引があるとするは借地契約の当事者間において売買が行われることが通常である特殊な財産であるため、底地の復帰がおよそ考え難いと

『将来的にも完全所有権を回復する経済的利益の現るべきである。したがって、第三者に売却する場合には低廉な地代を基準とした収益価格による算定が標準と

## 税額が時価上回る可能性

### 相続破産逃れる対策は早期に

つまり、底地は時価が相続税評価額を下回る不良資産であり、例えば、底地が相続財産の大部分を占める場合、相続税額が相続財産の時価を上回る可能性もあり、いわゆる相続破産も否定できない。借地人に買い取らせる、借地人から買い取る、借地権と底地を交換する、借地人と一緒に売却するなど、

CFネット 税理士・不動産鑑定士 三原佳人