

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
用されている。

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
算定が標準となるので、底

地の時価は更地価格の10%
～15%となってしまい、借
地権額控除方式による評
価額での売却は困難である
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20
17(平成
29)年3月
3日に東京
地裁判決が
出ている。

それによる
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」とは困難であり、取引
があるとすれば借地契約の
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

底地の相続税評価額

30

税額が時価上回る可能性

相続破産逃れる対策は早期に

地の買取等)が行われるで
あることを念頭に置き、
その場合において宅地全体
の負担のない所有権に対応
することには困難であり、取
引があるとすれば借地契約の
当事者間に売買が行
われることが通常である特
殊な財産であるため、底地

地の買取等)が行われるで
あることを念頭に置き、
その場合において宅地全体
の負担のない所有権に対応
することは困難であり、取引
があるとすれば借地契約の
当事者間に売買が行
われることが通常である特
殊な財産であるため、底地

控除方式の考え方は不動産
鑑定評価基準と同趣旨であ
るとして全面的に肯定して
いる。そうすると、今後も
不動産鑑定評価額を使って
動産鑑定士 三原佳人

■CFネット 税理士・不
動産鑑定士 三原佳人

なるべく早めに底地対策を
立てる」ことが必要である。
第三者が売却する場合には
底地の相続税申告をするこ
とは極めて難しいと言わざ
るを得ない。