週刊住宅

2019年（令和元年）7月8日号
NO. 2868　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,500円 本体・送料込み（税込み19,980円）

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070
問い合わせ：info@sjt.co.jp 情報提供：press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

71

「相続対策の不動産投資の仕組み ②」

貸家の建物評価は一律3割減

貸地減額は借地権割合で決まる

■鎌倉鑑定 小林雅裕

建物を賃貸すると、賃借人に借家権という権利が生じる。この権利はなかなか強力で一度賃貸してしまうとオーナー側の都合で退去してもらうことは難しい。相続税の評価基準にもこれが反映され、建物を賃貸すると、その建物の相続税評価は30%減額となる。例えば相続税評価額1000万円のアパートを全室賃貸した場合は700万円の相続税評価になる。

【貸家建付地による土地の評価減について】

1、貸地について

貸家建付地の説明の前に貸地について説明する。貸地とは、その名の通り他人に貸している土地である。人に土地を貸してしまうと、上の建物賃貸の場合以上に、借地人に借地権という強力な権利が生じる。地主の都合で借地契約を解消するのはほぼ無理と言っていい。「二度とその土地を自分で使うことはできない」と思っていたほうがいいほど強力である。その分、貸地については相続税評価上も大幅な評価減が認められている。

全国一律30%となっている建物の場合とは異なり、貸地の評価減の割合は、その路線ごとに借地権割合として設定されている（A～Gの7段階・A＝90%～G＝30%）。首都圏の普通の住宅地ならば60～70%程度で、銀座の一等地などは90%だったりする。

例えば借地権割合70%の場所で路線価1億円の土地を賃貸している場合は、その土地の相続税評価は300万円まで下がる。

2、貸家建付地とは

貸家建付地とは、自分の土地の上に自分の建物を建てて、その建物を賃貸している場合の土地のことだ。自分の土地を自ら使っているので借地権は生じない。しかし、その土地の上の建物を賃貸しているのでその建物に賃借人がいる分（借地権割合×借家権割合）、土地の所有者はその土地の利用を制限され、相続税評価も減額となる。

例えば、借地権割合70%の場合、路線価計算1億円の土地の上にアパートを建てて賃貸していると、「70%×30%＝21%」「1億円×21%＝2100万円」という具合に評価額が下がり、その土地評価は「1億円－2100万円＝7900万円」となる。

借地権の割合は60%と70%の場所が多く一般的に「貸家建付地は2割引」と言われている。

【評価減の結論】

貸家は30%引き、貸家建付地は約20%引き。これはアパート経営など自分の土地に自分の建物を建てて賃貸している場合に限られる評価減である。

次回に続く。

※同テーマで7月28日にセミナーを開催する。

〒247－0056神奈川県鎌倉市大船2－19－35－2F
電話＝0467・22・7772 ファクス＝045・330・5773 携帯＝080・4196・1167

【貸家と貸家建付地による