

財産評価 ～借地権と貸宅地～

前回まで、15回にわたって土地の評価方法を見てきました。同じ面積でも土地の地型等により、様々な補正率を用いて評価額を求めましたね。いずれも土地を自用地（更地）として使った場合の評価でしたが、今回より他人に貸した場合などの土地の権利関係を見ていきます。



1 借地権と貸宅地

① 借地権とは？

借地権とは土地に関する権利で、**他人の土地の上に建物を建てる場合**、その建物を建てることを目的として土地を借りる権利をいいます。他人に建物を建てられてしまうと、自分の土地なのに相当の制約を受けることとなりますね。そのため、土地を借りる人は借地権を設定する際に、土地の所有者にそれなりのお金を払わなければなりません。

この借地権を設定しても、土地の売買ではないので土地の所有権は移転しませんが、この借地権は相続税の計算上、財産となります。一方、自分が自分の土地の上に建物を建てるのに借地権という概念は出てきませんし、建物の所有を目的としない借地権（例えば青空駐車場）は相続税では評価の対象となりません。

② 使用貸借の場合（個人間に限ります）

それでは、他人の土地に建物を建てれば必ず借地権が発生するかといえばそうではありません。親の土地の上に子が建物を建てさせてもらう場合、権利金を支払わない方が一般的でしょう。このように、無償で土地を使わせてもらうことを使用貸借といいます。借地権は発生しません（タイトルにわざわざ『個人間に限る』と書きましたが、借り手・貸し手側の一方若しくは両方が法人である場合は取り扱いが違うので注意が必要です）。

③ 借地権割合とは？

借地権割合は、地域によって定められています。一般的に、地価の高い都心に行けば行くほど借地権割合は高くなり、郊外に行けば行くほど低くなる傾向があります。国税庁発表の路線価図の上のところに説明書きがありますが、路線価に『500C』と書いてあれば路線価は500千円で借地権割合が70%（C）を、『300D』なら路線価は300千円で借地権割合が60%（D）であることを表しています。借地権割合が70%ならば、残りの部分は30%です。この借地権ではない部分を一般的に底地といいます。相続税ではこれを特に貸宅地と呼びます。借地権と貸宅地は表裏一体の関係で、両者の評価額の合計はその土地の更地の評価額になります。

④ 具体的な計算例

それでは数字を使った具体例です。各人の有する部分の評価額を求めましょう（家屋は除きます）。

《ケース1》

(1) ノリズケは、権利金を支払い、波兵衛の土地の上に借地権を設定して家を建てた（【図1】）。

(2) ワガメは、波兵衛の土地の上に無償で（権利金を支払うことなく）家を建てさせてもらった（【図2】）

なお、土地の更地評価額は1億円、借地権割合は70%とします。

(1) 権利金の支払いがありました。

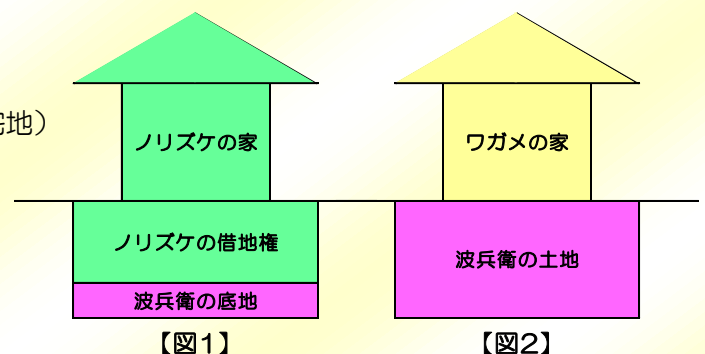
ノリズケ 1億円×70%=7,000万円（借地権）

波兵衛 1億円×(1-70%)=3,000万円（貸宅地）

(2) 使用貸借です。

ワガメ 0円（借地権なし）

波兵衛 1億円（自用地評価）



ノリズケ『おじさん、【図1】を見て下さいよ。この土地、ほとんどボクのものみたいですよ』