

財産評価 ～貸家建付地～

今回も土地の権利シリーズです。評価する上で、前回とどう違うのかに着目してください。



2 貸家建付地

① 貸家建付地とは？

貸家建付地とは、貸家の目的とされている土地をいいます。簡単に言うと、自分が持っている土地の上に自分が建物を建て、他人に貸す場合のその土地のことです。前回の貸宅地は、自分の土地の上に他人が建物を建てていましたね。その点が大きく違います。しかし、いくら自分の土地と建物でも、そこに他人が住むとなるとその利用の自由度に一部制約を受けることになります。貸家建付地の評価では、その不自由度合いを計算して、自用地評価額から減額します。

② 貸家建付地の評価方法

自用地評価額－自用地評価額×借地権割合×借家権割合×貸付割合

下線部分が上記①でいう不自由度合いの計算になります。ここで3つの割合が登場しますが、まず借地権割合は前回ご説明した通りです。2番目の借家権割合は入居者たる借主が有する、家屋に対する権利部分を意味し、これは全国一律30%と決まっています。最後の貸付割合は、アパートなどで用いられるいわゆる入居率のことです。それでは、なぜこの3つの要素が不自由度を決定するのか順を追って見てみましょう。

アパートなどの貸家に借主が入居しても、借地権の設定はありません。しかし入居者は、建物だけでなく敷地である土地も借りていることになるため、自用地評価額に借地権割合をかけて、まず借主（入居者）の借地権相当額を計算します（【図3】）。次に、そこに住む以上は借主が有する借家権もその敷地に影響を及ぼすと考え、借家権割合をかけます（【図4】）。そして最後に相続開始時点の貸付割合（入居率）です。極端な話ですが例えば100室あり、そのうち1室だけちょっと貸して『たとえ1室でも貸していることにはかわりないんだから敷地全体が貸家建付地評価だ！』というのは無理がありますね。そういう不合理な節税を排除するために、厳密に貸付割合をかけて実態を反映させていきます（【図5】は14室中12室が入居中ということを表しています）。全力で募集をかけているのに空室だった場合はお気の毒さまです。

最終的には、【図5】の色つきの部分が土地所有者から見た不自由度合い、すなわち借家人の有する権利部分になりますので、土地全体の自用地評価額からその部分を控除した残額が貸家建付地の評価額となります。

③ 具体的計算例

今回も数字を使った具体例です。波兵衛所有の土地の評価額を求めましょう（※ 建物の評価は、またの機会に）。

《ケース2》

波兵衛は自分の土地の上に自分でアパートを建て、賃貸していました【図6】。
なお、土地の更地評価額は1億円、借地権割合は70%、借家権割合は30%です。
また、相続開始時点では10室中7室が賃貸中で、3室が空室でした。

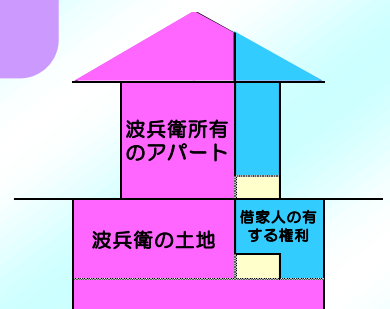
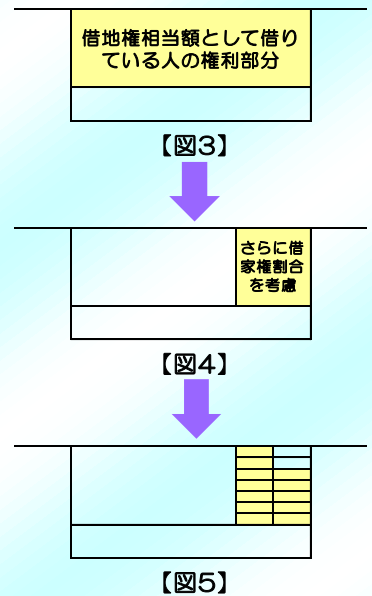
まず、借家人の有する権利部分を求めます。

⇒1億円×70%×30%×7部屋/10部屋＝1,470万円（土地の青い部分）

次に、自用地評価額から控除します。

⇒1億円－1,470万円＝8,530万円（貸家建付地の評価額）

波兵衛『テナント募集中だと評価が高くなるのか・・・。死ぬに死ねんわい』
カツオ『でも、たまたま一時的な空室なら貸付中と扱うことができるよ』



【図6】

黄色部分は、空室に対応するため、控除できません。