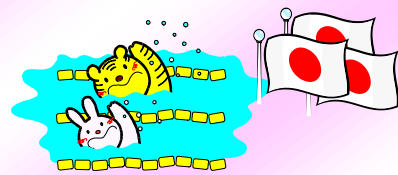


# 財産評価 ～貸家建付借地権～

今回見るのは貸家建付借地権です。前回の貸家建付地と似ていますが少しだけ権利関係が異なります。また、通常の賃貸借と使用貸借の場合の評価方法の違いにも着目してください。



## 2 貸家建付借地権

### ① 貸家建付借地権とは？

貸家建付地の『地』が『借地権』となりました。前回と同じように説明すれば、貸家の目的とされている借地権をいいます。簡単に言うと、他人が持っている土地に借地権を設定し、その上に自分が建物を建て、第三者に貸す場合のその借地権のことで、他人から土地を借りてアパート経営をする場合などが該当します。評価する上では少しだけ複雑になりますが、順を追って考えていけば決して難しくはありません。

### ② 貸家建付借地権の評価方法

自用地評価額×借地権割合＝借地権評価額（A）

貸家建付借地権＝（A）－（A）×借家権割合×貸付割合

借地権評価額から借家人の有する権利（下線部。貸家建付地のとおり同じ割合です）を控除して評価します。言い換えれば、その土地のうち貸宅地と借家人の有する権利以外の部分が貸家建付借地権になります。

### ③ 使用貸借の場合

親の土地をただで借りて、その上に子供が自分でアパートを建てて他人に貸し付けた場合はどうなるでしょうか？やはり使用貸借なので、子供には借地権が発生しません。

### ④ 具体的計算例

いずれも数字を使って見た方がわかりやすいです。次の場合、各人の土地にかかる評価額を求めましょう。

#### 《ケース3》

ノリスケは、権利金を払って波兵衛から土地を借り受け、その上に自分でアパートを建て、アパート経営を始めました【図7】。

#### 《ケース4》

ワガメは、波兵衛の土地を使用貸借で借り受け、アパート経営を始めました（【図8】）。

なお、いずれも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、両アパートとも8室全部埋まっております貸付割合は100%でした。

#### 《ケース3》

##### ★ 波兵衛

ノリスケがその土地をどう使おうと（自宅を建てようがアパートを建てようが）、波兵衛にとっては借地権を設定した底地、すなわち貸宅地の評価となります

⇒1億円×（1－70%）＝3,000万円（貸宅地）

##### ★ ノリスケ

まず借地権の評価をしてから、借家人の有する権利を控除します。

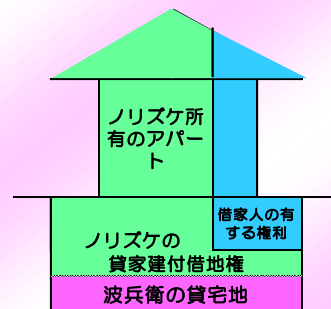
⇒1億円×70%＝7,000万円（借地権）

7,000万円－7,000万円×30%×8室/8室＝4,900万円（貸家建付借地権）

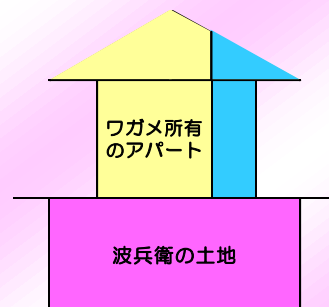
#### 《ケース4》

##### ★ 波兵衛 1億円（自用地評価）

##### ★ ワガメ 0円（借地権がないため）



【図7】



【図8】

波兵衛『第三者に貸しても全く評価が下がらない《ケース4》は、なんか損じゃの』