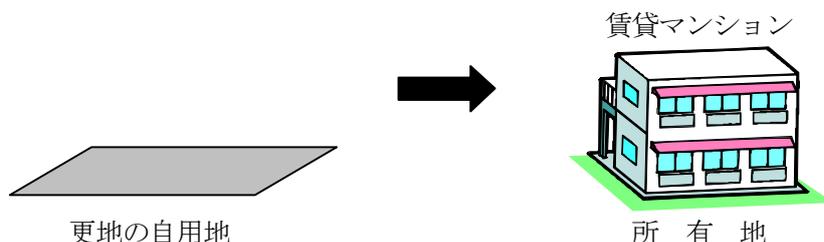


## 『地主の相続対策(4)』

### I. 法人を設立しない個人の相続対策

#### (1) 宅地の自用地に収益物件を建てる対策

更地があれば、その上に賃貸用の建物を建築します。いわゆる3年しぼりがなくなったので、取得後すぐに相続税評価額で評価されるので短期対策として有効です。



#### [メリット]

- ①土地の評価が更地評価から貸家建付地評価になります。
- ②建物は取得価額ではなく、固定資産税評価をベースとして更に借家権を差し引いて評価します。

#### ①貸家建付地の評価の仕方

その貸家の敷地となっている自用地の価額から、その価額にその自用地に係る借地権割合とその貸家についての借家権割合とその貸家の賃貸割合との相乗積を乗じて計算した価額を控除するという計算方法で評価します。

$$\text{その宅地の自用地としての価額} - \left[ \text{その宅地の自用} \times \text{借地権} \times \text{借家権} \times \text{賃貸割合} \right] = \text{貸家建付地の評価額}$$

地としての価額                      割合                      割合

※ 借家権割合は、各国税局長が定め、財産評価基準書に明示されています。

#### 〈計算例〉

貸家の敷地となっている宅地の自用地としての評価額が1,000万円の場合

借地権割合・・・70%      借家権割合・・・30%      賃貸割合・・・100%

$$1,000\text{万円} - (1,000\text{万円} \times 0.7 \times 0.3 \times 1.0) = 790\text{万円} \text{ となります。}$$

#### ②貸家の評価の仕方

貸家とは、借家権の目的となっている家屋をいいます。借家権は、借地借家法による保護規定が適用される家屋の賃借人の有する賃借権をいいます。自用家屋の価額に借家権割合及び賃貸割合を乗じた価額が借家権の評価額になります。

$$\begin{aligned} \text{〈自用家屋の評価〉} & \text{固定資産税評価額} \times 1.0 = \text{自用家屋の価額} \\ \text{〈貸家の評価〉} & \text{自用家屋の価額} - (\text{自用家屋の価額} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}) \\ & = \text{貸家の相続税評価額} \end{aligned}$$

#### 〈計算例〉

固定資産税評価額が1,000万円の場合

借家権割合・・・30%      賃貸割合・・・100%

$$\begin{aligned} 1,000\text{万円} \times 1.0 & = 1,000\text{万円} \dots \text{自用家屋の評価額} \\ 1,000\text{万円} - (1,000\text{万円} \times 30\% \times 100\%) & = 700\text{万円} \dots \text{貸家の評価額} \end{aligned}$$