



建物を建築する場合には土地が必要になりますが、土地は必ずしも自分で所有する必要はなく、土地を借りて建物を建築することもあります。このように、**建物を建築するために土地を借りた場合に生じるのが「借地権」という権利**で、借地借家法等によりその権利が強力に保護されているため、**借地権は大きな経済的価値を持っています**。そして、この借地権は、地主（又は裁判所）の許可を得て第三者に譲渡することもできることから、**相続税においても借地権に財産的価値を認め、評価・申告することが必要**になります。一方で、**土地の所有者は**、借地権に大きな法的保護が認められる反面、**その所有権に大きな制約を受けることとなるため、借地権がない土地に比べ、大きな経済的減損が生じます**。このように借地権の目的となっている土地のことを「貸宅地」といい、「底地」などと呼ぶことも多いです。

この借地権、不動産鑑定評価等で時価を求めるには非常に高度な作業が必要になりますが、**財産評価基本通達では路線価図又は倍率表に「借地権割合」が決められていて**、これを利用することに簡便的に評価できます。倍率表には数字（％）で、路線価図にはA～Gまでの記号で表示され、具体的には記号に応じて下記表のような割合になります。

A	B	C	D	E	F	G
90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%

そして、借地権の評価額は、その宅地が自己所有であるとした場合に奥行価格補正率等の調整を行った後の価額にその宅地の正面路線価に記載された記号に応じた割合を乗じて求めます。たとえば、図の場合、自用の宅地としての評価額は15,375,000円となりますが、借地権の場合には正面路線価「150C」（∵150>125）に記載されている「C」に対応する借地権割合70%を乗じて、

$$15,375,000 \text{ 円} \times 70\% = \underline{10,762,500 \text{ 円}}$$

が、借地権の評価額となります。

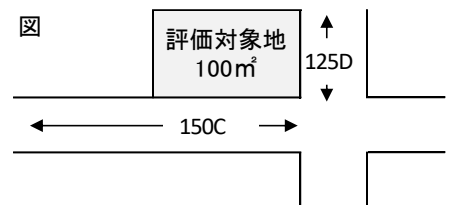
一方で、この宅地の所有者が貸宅地としての評価をする場合には

$$15,375,000 \text{ 円} \times (1 - 70\%) = \underline{4,612,500 \text{ 円}}$$

が、貸宅地の評価額となります。（右下イメージ図参照）

借地権については上記で設営した「普通借地権」以外に「定期借地権」等があり、**定期借地権の評価は上記と異なる評価方法が定められています**が、今回は説明いたしません。

なお、借地権として評価するのは、あくまで「建物の所有を目的とした土地の賃借権又は地上権」であり、それ以外の目的、例えば屋根付きの資材置き場や車庫を設置した駐車場等、構築物を借主が設置しての利用を目的とした土地（この場合の地目は宅地ではなく雑種地となります）の賃借権は、借地権として評価せず「土地の賃借権」として評価します。一方で、土地の所有者は土地の評価に際し、賃借権相当額を控除して評価することが出来ます。



イメージ図

