

山口FPの

## 事業承継

## A to Z



ファイナンシャル・プランナー  
山口 大介

山口大介、58歳。証券会社に勤務後、ファイナンシャル・プランナーとして独立。経営者のクライアントも多く、相続・事業承継のコンサルティングを行うことも多い。

## 相続時の不動産の評価

### 不動産は用途で評価法が異なる

こんにちは、山口大介です。新緑がまぶしい季節ですね。社長の相続財産の中で、自社株と並んで、高い評価額となりがちなのが不動産です。相続時、不動産はどう評価されるのでしょうか。今回は評価方法の基本をご紹介します。

不動産は、金融資産よりも有利な点の多い相続財産であると言われることがあります。相続の際、土地は時価の8割程度である路線価を使って評価されることが多く、建物は経年によって低くなる固定資産税評価額をもとに評価されるためです(表1参照)。

不動産の評価を理解する上で知っておきたいのが、不動産は用途によって評価法が異なること。表2にその概要をまとめましたが、ポイントを見ていきましょう。

まず①の自用土地。これは、自宅の敷地など、土地の権利や利用に制限がない宅地を指します。路線価に面積を掛けて評価額を求めるのが基本です。②の貸宅地は、人に貸して借地権が設定された宅地のこと。自用土地の評価額から借地権割合分を差し引いて評価します。借地権割合は土地によって異なりますが、都市部の住宅地では60%~70%程度が

多いようです。③の貸家建付地は、所有している土地にアパートなど貸家を建てて人に貸している土地。借家人に借家権があるため、正当な理由がない限り明け渡しを求めることはできません。そのため、借地権割合に、借家権割合(通常30%)と賃貸割合(満室=100%)を掛けた分を自用地評価額から差し引くことができます。これが、賃貸住宅経営が相続税対策として検討されることの多いひとつの理由です。

### 注意したい使用貸借

それでは、経営者の土地を会社が使用している場合はどうなるのでしょうか？ 税務計算上の「借地権」を考慮する必要があります。第三者への貸付と同様に両方で契約書を交わし、権利金や地代が経営者にきちんと支払われている場合は、通常の貸宅地の評価方法が適用されます。また、この借地権として認識した部分は、会社の株式評価上、借地権として計算する必要があります。一方、権利金や地代の支払いなどが曖昧になっている場合は注意が必要です。権利金や地代の支払いがなく、いわゆる「使用貸借」(無償で他人の物を借りて、使用収益したのち返還する契約)になっている場合は、自用土地としての評価になります。

M

■ 表1/資産の種類と相続時の評価方法

| 資産の種類 | 相続時の評価方法                                |
|-------|---|
| 金融資産  | 原則、時価                                   |
| 不動産   | 土地<br>路線価(時価の8割程度)をもとに<br>使用法などにより計算    |
|       | 建物<br>固定資産税評価額(築年数により異なる)をもとに使用法などにより計算 |

■ 表2/土地は使用法により評価方法が異なる

| 土地      | 評価方法   |
|---------|--|
| ① 自用土地  | ………自宅や更地など<br>路線価 × 敷地面積 (土地の形状などにより補正)                |
| ② 貸宅地   | ………借地権が設定されている宅地<br>自用土地の評価額 × (1 - 借地権割合)             |
| ③ 貸家建付地 | ………貸家を建てている敷地<br>自用土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合) |

#### 【オーナーの土地を会社が使用している場合】

税務計算上の「借地権」を考慮する必要があります。  
\* 「土地の無償返還の届出書」の提出の検討も必要です。

- 権利金や通常の地代を支払っている → 自用土地の評価額 × (1 - 借地権割合)
- 権利金や地代を支払っていない → 自用土地の評価額