

貸宅地に関し意外に見落とされていること、

## ごぞんじですか？

その1 底地の相続人が相続税の財産評価をするとき、  
底地割合を  $< 100\% - \text{借地権割合} >$  で計算をすると  
適正な額を超える相続税を支払うこととなります。

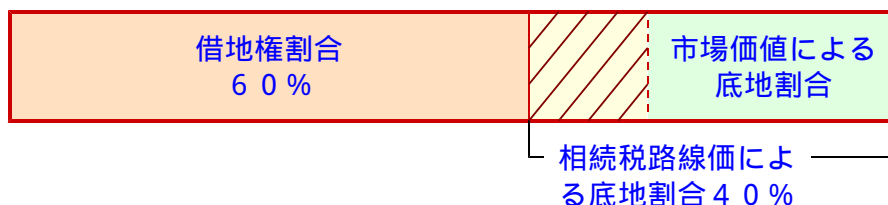
借地権と底地が一つになれば、完全所有権（更地）となります。

しかし、100%から借地権割合（下記の例では60%）を控除すれば、相続税財産評価基準で規定されているところの底地の時価、即ち市場価値による底地割合が出るわけではありません。

市場価値による底地割合とは、地主が借地人以外の第三者に底地を売る時の価格が、完全所有権の更地の価格に対して何%か、という割合です。

この市場価値による底地割合は、相続税路線価による底地割合（100% - 借地権割合）より低いのが一般的なのです。

このため、底地を相続したときは不動産鑑定評価によって、その底地の実態に即した時価を求め相続税の申告をする方が有利です。当社が過去に扱った案件では数千万円の相続税減額を行った例もあります。



### 市場価値による底地割合が $< 100\% - \text{借地権割合} >$ でない理由

借地人以外の第三者が底地を購入しても、借地人は依然として存在するため、完全所有権（更地）を手に入れられるわけではありません。

底地の購入者は、借地人がいるため自己使用が出来ないのですから、地代徴収権を主に考慮して収益性に見合う価格で購入しますが、徴収される地代は低廉であることが多く、また将来の値上げも困難が予測されることから、底地価格は極めて低くなるのが一般的です。

実際の市場では、借地人以外の第三者が底地を購入する場合の底地価格は、更地価格の20%程度であります（地価や地代の額、また地域の土地利用の状況によって異なります）。

なお、借地権と底地を足して100%にならなかつた差額は消えたこととなりますが、これは借地権と底地の権利がお互いに牽制し合うことによって、一部の価値が具現化されなかつたからです。

しかし、＜100% - 借地権割合＞による底地割合が合理性を有する場合もあります。

上記の例は底地の相続税評価額査定の場合ですが、

底地を借地人が購入する場合

借地人と共同で底地と借地権を同時売却する際の底地の配分を決める場合

などは状況が変わり、＜100% - 借地権割合＞による底地割合が合理性を有することもあります。 の「底地を借地人が購入した場合」で説明をしましょう。

この場合、借地人は底地を取得することによって、土地の完全所有権（更地）を手に入れることが出来ます。したがって、地代徴収権を主に考慮した価格ではなく、完全所有権の価値である100%から、借地人が元々有していた経済価値である借地権割合を控除した価格で購入しても、借地人にとっては損のない取引となります。この場合の価格を不動産鑑定の専門用語で、限定価格と呼んでいます。限られた当事者（この場合は借地人）にしか経済合理性が見出されない、限定的な価格だからです。

ここで注意していただきたいのは、このような場合でも相続税路線価の借地権割合を鵜呑みにすると底地の所有者は損をすることもあります。借地権の内容を吟味して取引をしなければなりません。

そこで、「ごぞんじですか？」の二つ目。

**その2 借地権には、非堅固建物所有目的の借地権、  
堅固建物所有目的の借地権の2種類があり、  
建物の高度利用が可能な地域では、それぞれの借地権割合は  
異なりますが、相続税路線価では一つの借地権割合しか表示さ  
れていません。  
建物の高層化が困難な非堅固建物所有目的の借地権の方が、  
低い割合となります。**

建物の高度利用が可能な商業地域などでは、路線価も高度利用を前提として価格が査定されているため、借地権の種類も堅固建物所有目的と認められます（種類の内容は路線価地図には記載されておりません）。このため、東京圏では商業地の相続税路線価での借地権割合は70%～90%と高く付けられています。しかし、建物の高度利用が可能な地域において、木造や軽量鉄骨等の非堅固建物所有目的の借地権では、高層の建物を建てることができず、その土地の効用の一部しか利用できません。従って非堅固建物所有目的の借地権は、相続税路線価の借地権割合より低い割合とならざるを得ません。どの位低いかと言いますと、借地契約を堅固建物所有目的に変更する際、地主に支払われる条件変更承諾料の更地価格に対する

割合（一般に10%強が多い）が指標となります。

上記例の底地を借地人に売却する場合で説明をすると、

地域の特性：建物の高度利用が可能な商業地域、借地の目的：非堅固建物所有

相続税路線価の借地権割合：70%、条件変更承諾料の割合：10%

$$100\% - (70\% - 10\%) = 40\%$$

この40%が底地を売却する際の目安と言えます。相続税路線価の借地権割合70%を控除した30%では地主にとって不利な取引となります。ご注意下さい。

**その3** 平成18年税制改正を受けて、  
相続税の物納を選択する場合、平成18年4月1日以降相続開始分より、登記簿、測量図境界確認書及び各種確認書等一定の書類を物納申告期限（相続申告期限）までに提出しなければならなくなりました。  
これまでより期限が早まり、物納には早めの準備が必要となりました。

昭和初期から数十年と続く貸宅地の場合、隣地や公道との境界及び借地人ごとの画地の境界を明確にした測量図境界確認書が無いものが多く、相続が発生し物納を申請する時には測量図境界確認書を作成する必要があります。これまで、これらの必要書類は申告後に物納手続きを進め、所有権を移転する過程で、納税者は税務署から個々に請求され、これに順次対応することで手続きは進められてきました。測量図境界確認書は道路管理者、隣地所有者及び借地人等多数の関係者から境界確認の承諾を必要とするため、容易にこれら関係者からの承諾を得ることができず、1年以上を費やしてようやく得ることができるのが実情です。

今回の税制改正により、物納申告期限までの10ヶ月間で測量図境界確認書を作成する必要がありますが、関係者が多い貸宅地の場合は至難の業と言えます。このため、相続が起こる前から提出書類の準備が欠かせなくなりました。

また、借地人との土地賃貸借契約書がきちっと揃っていることの他に、地代も極めて廉価な場合は物納不適合となりますので、固定資産税程度の安い地代では一定の額にまで引き上げる必要があります。一定の地代の額（年額）は、東京では相続路線価の0.8%程度とされています。

**その4 国税通則法では、  
相続税申告書の提出期限の翌日から1年以内であれば  
相続税の「更正の請求」を認めています。**

この件はなにも貸宅地に限ったものではなく相続財産全般に関わることです。相続税の申告をした後、申告の基礎となった相続不動産の評価が不動産鑑定評価により安くなることが判明した場合、「更正の請求」で払い過ぎた相続税を取り戻すことができます。更正の請求の期限は、相続税申告書の提出期限の翌日から原則1年以内です。しかし、この期限を越えていても所轄税務署長宛に期限に対する嘆願書を提出することにより、救済される場合があります。嘆願により税務署のお情けを頂戴するため、税務署の裁量次第と言うことになり、余程の事情がない限り認められないでしょうが、資産税に詳しい税理士に一度相談するのも良いかと思えます。

貸宅地に関して意外と見落とされている点を4項目ほどあげ簡単に記載しましたが、既にご存じだったでしょうか。貸宅地のみならず不動産全般に関しては、これ以外にも大切な資産を守るうえでのアドバイスが幾つもありますので、不動産の管理運営で疑問や判断に迷われましたら、[良き専門家](#)に相談されることをお勧めします。