

☆ 知って得する情報(第 39 回)

： 貸地・貸家の評価はどうするの？ ． ．

・ ポイント

土地を他人に貸した場合、その土地を貸地といいます。貸地に評価は、更地の評価額から借地権の価額を控除して求めます。建物を他人に貸した場合、その建物を貸家といい、その土地を貸家建付地（かしゃたてつけち）といいます。貸家の評価は、建物の固定資産税評価額から借地権の価額を控除して求めます。貸家建付地の評価は、更地の評価額、借地権割合、借家権割合から求めます。

： 貸地の評価方法

< 貸地 >

$$\begin{array}{ccccccc} \text{更 地 の} & & \times & & \text{借地権} & = & \text{評価額} \\ \text{評 価 額} & & & & \text{価 額} & & \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{更地の} & \times & \text{借地権} \\ \text{評価額} & & \text{割合} \end{array}$$

(借地権割合=90%~30%、財産評価基準書に記載)

： 貸家と貸家建付地の評価方法

< 貸家 >

$$\begin{array}{ccccccc} \text{固定資産税} & & & & & & \\ \text{評 価 額} & \times & (1 - \text{借地権割合} \times \text{賃貸割合}) & = & \text{評価額} \end{array}$$

自用家屋とした場合の
評価額による

借家権割合=30%

< 貸家建付地 >

$$\begin{array}{ccccccc} \text{更地の} & & & & & & \\ \text{評価額} & \times & (1 - \text{借地権割合} \times \text{賃貸割合} \times \text{賃貸割合}) & = & \text{評価額} \end{array}$$