

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

## ◇ 抵当権の設定されている土地

**Q** : 相続財産のなかに、他人の債務のために抵当権の設定されている土地があります。

ところで、このような土地は、評価上減額できますか。

**A** : 減額できません。

### 【解説】

抵当権は、債務者又は第三者が債務の担保に供した不動産等を担保提供者の使用収益に任せておきながら、債務不履行の場合に目的物の価額から優先弁済を受けることを内容とする物権です。

質権、抵当権又は地役権（区分地上権に準ずる地役権を除きます）のような従たる権利は、貸付金債権等の主たる権利の価値を担保し、又は増加させるものであって、独立した財産を構成するものではありませんから、抵当権それ自体は評価しないこととされています。

つまり、他人の債務のために抵当権が設定されていても、抵当権は債務の弁済によって解消するもので、土地の価額が減少するものではありません。

したがって、ご質問の場合も、抵当権が設定されていることによる価値の低下はないものと考えられますので、評価する土地に抵当権が設定されていることについての評価上のしんしゃくは行いません。

