

発行所

株式会社FPシミュレーション 大阪市中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678
編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

貸宅地評価に貸宅地割合

Q : 財産評価通達が改正され貸宅地の評価方法が変わったそうですが、どのようになったのですか？

A : 新たに貸宅地割合なるものが設けられました。

【解説】

これまで、借地権の目的となっている宅地の評価は、自用地価額から借地権の価額を控除した金額によって評価することとされてきましたが、このたび、これに加え、国税庁が貸宅地割合を定めた地域については、自用地価額に貸宅地割合を乗じた金額で評価することとされました。

この貸宅地割合は、借地権の目的となっている宅地の売買実例価額や精通者意見価格、地代等の額等を基に評定された価額の宅地の自用地価額に対する割合で、この評価方法により評価する方がより適切と認められる地域については、この貸宅地割合を使って評価することとなります。

借地権の目的となっている宅地の評価＝
自用地価額×貸宅地割合

平成17年度分については、一部の国税局の限られた地域にだけ、この貸宅地割合が設定されたということですが、それについては、路線価図又は評価倍率表で示されていますので、確認してください。

また、この取扱いに伴い、土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価についても、これに準じて評価することとなります。

