

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:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

◇ 抵当権が設定されている土地の評価

Q: 私は父の死亡により、父の債務のために抵当権が設定されている土地を相続しました。抵当権が設定されている土地は、抵当権が設定されていない土地と比べて評価が異なるのでしょうか。

A: 相続税においては、質権や抵当権のように従たる権利は主たる権利の価値を担保するものであって、独立して財産を構成しないため、抵当権自体は評価しません。

従って、抵当権が設定されている土地の評価額は、その土地に抵当権が設定されていないとした場合の価額と、同一の価額となります。

ご質問のように、抵当権の設定が、被相続人の自己の債務のためである場合には、その債務を相続財産の価額から控除することができます。

また、抵当権の設定が、他人の債務のためである場合には、抵当権は債務の弁済によって解消し、もし抵当流れになっても、その土地の所有者は、その債務者に対して求償権を有します。

これらのことから考えて、抵当権の設定の有無によって評価上特別な扱いをする必要はないとされています。

