

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

◆ 宅地の評価単位

Q : 相続財産である1筆の宅地に、自宅と貸家があります。相続税の計算の際、宅地の価額は、1筆の宅地で計算するのでしょうか。

A : 宅地の価額は利用の単位となっている1区画の宅地ごとに計算します。

【解説】

土地の価額は、原則として、宅地、田、畑、山林、原野、牧場、池沼、鉱泉地、雑種地の9種類の地目別に評価します。

9種類の地目のうち宅地については、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいいます）ごとに評価することになっています。宅地の上に存する権利についても同様です。

1画地の宅地は必ずしも1筆の宅地からなっているとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあり、また、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もあります。

ご質問の場合は、1筆の宅地の一部分を自宅の敷地、他の部分を貸家の敷地とされていますので、それぞれの敷地ごとに1利用単位とし、自宅部分は自用地としての価額で、貸家部分は貸家建付地（貸家の敷地）としての価額で評価することになります。

ちなみに、貸家建付地は、自用地としての評価額×(1-借地権割合×借家権割合)の算式によって計算します。

また、貸家建付地を評価する場合において、貸家が数棟あるときは、原則として、各棟の敷地ごとに1画地の宅地とします。

