

## ⇨ 抵当権の設定されている土地の評価

**Q** : 私は、父の死亡により、他人の債務のための抵当権が設定された土地を相続しましたが、このような抵当権が設定された土地を評価する場合には、何か特別な評価方法があるのでしょうか？

**A** : 抵当権が設定されている土地であっても、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で評価することとなり、特別な評価方法というものは存在しません。

### 【解説】

抵当権はいわゆる「従たる権利」といわれるもので、独立した財産を構成しないことから、抵当権それ自体は評価しないこととされています。すなわち、抵当権が設定されている土地等については、抵当権が設定されていないものとした場合の評価額と同一の価額で評価することとなります。

ご質問の場合は、他人の債務のための抵当権が設定されているようですが、たとえ抵当権が設定された財産であっても、抵当権が実行されるか否かは不確定であるし、抵当権が実行されたとしても、債務者に対する求償権が発生しますから、評価上は特別なしんしゃくを行う必要はないと考えられるわけです。

なお、債務者が自己の債務を担保するため、自己の所有する不動産に抵当権を設定している場合で、その債務が被相続人の確実な債務であるものについては、債務控除として相続財産の価額から控除することができます。

