

## 賃貸不動産の評価方法(相続時)及び評価減の効果と処分の容易さ

種 類		評 価 方 法	評価減の 効 果	処 分 の 容 易 さ	
土 地	自 用 地	自ら居住用や事業用に使用している土地、未利用地 貸青空駐車場、使用貸借(※1)中の土地	路線価方式(※2) 又は 倍率方式(※3)	—	○
	貸 宅 地	他人に賃貸中の土地(定期借地権除く) (借地権又は建物登記が設定されている)	自用地の評価額×(1-借地権割合(※4))	○	×
	貸家建付地	自らがアパート等の貸家を建築している土地	自用地の評価額× (1-借地権割合×借家権割合(※5)×賃貸割合(※6))	○	×
	定期借地権 (※7) 付土地	一 般 期間50年以上 更地にて返還 建物譲渡特約付 期間30年以上 貸主が建物を買取 事 業 用 期間10~20年以内 更地にて返還	自用地の評価額—一般定期借地権の評価額 いずれか 自用地の評価額—定期借地権の評価額 低い方 自用地の評価額×(1-残存期間による割合)	○	×
建 物	自 用 家 屋	自ら居住用や事業用に使用している建物 未利用建物	固定資産税評価額×1.0 建築中のものは、費用現価の額の70%	—	△
	貸 家	アパートや賃貸ビル	自用家屋の評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)	○	×

※1: 使用貸借とは、賃(有償)貸借とは異なり、**無償**での貸借を言います。借主はほとんど保護されません。

※2: [相続対策のページ](#)をご参照下さい。

※3: [相続対策のページ](#)をご参照下さい。

※4: 借地権割合とは、地域毎に定められており、路線価図 或いは 評価倍率表に記載されております。

※5: 借家権割合とは、国税局長の定める割合となっており、東京国税局管内は30%となっております。

※6: 賃貸割合とは、賃借している各独立部分の床面積の合計÷当該建物の各独立部分の床面積の合計で算出します。

例: 1棟のマンションで、面積が全て同一の部屋20戸のうち、1戸を所有者自らが居住の場合、**「95%」が賃貸割合**となります。

※7: 定期借地権の評価額の計算方法は非常に複雑ですので、専門家にお問合せ下さい。

◎ **賃貸不動産については、自用と比較して評価減(節税)の効果がありますが、賃貸している以上は簡単に処分できません。**

**処分する場合は、時間と労力、費用が掛かるという覚悟が必要でしょう。**

**賃貸不動産があっても、自用の不動産以外に処分のしやすい不動産が他に無い場合、自宅等を処分せざるを得ない状況となる場合があり、自宅等を処分しなくても大丈夫なよう、不動産を運用(賃貸)する際には、十分に検討された方が良いでしょう。**