

相続財産の思わぬ落とし穴!借地権の相続

一人暮らしの父が亡くなり、実家を相続することになりました。父名義の不動産は建物のみで、土地は地主(個人)から借りています(権利金は支払っていません)。相続税で気をつけることはありますか?

建物だけを相続する場合でも、地主に支払う地代の金額によって「借地権(建物等を所有するために他人の土地を使用する権利)」を財産に含めて相続税の申告をする必要があります(図表1参照)。東京都の場合、借地権の価値の割合は土地に対して60%~90%程度となっています(具体的な借地権割合は国税庁の路線価図に掲載されています)。次の事例で、借地権の評価額を具体的に考えてみましょう。

- 借りている土地の価値…5,000万円(自用地価額。過去3年間も同額とする)
- 借りている土地の借地権割合…70%

図表1●地主に支払う地代の金額と借地権(普通借地権)の評価額

地主に支払う地代の金額	借地権の評価額	底地の評価額(参考)
相当の地代	ゼロ	自用地価額の80%
相当の地代には満たないが通常の地代を超える地代	【算式】による評価	自用地価額-借地権価額 ※自用地価額の80%を限度
通常の地代	自用地価額×借地権割合	自用地価額-借地権価額
固定資産税相当額以下(=使用貸借)	ゼロ	自用地価額

(1) 相当の地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「相当の地代」の場合、借地権の評価額はゼロとなります。「相当の地代」は以下のように計算します。

$$\text{相当の地代(年額)} = \text{自用地価額の過去3年間の平均額} \times 6\%$$

事例の場合、年300万円(相当の地代=5,000万円×6%)の地代を支払っていれば、借地権の評価額はゼロとなり相続税はかかりません。

(2) 相当の地代には満たないが、通常の地代を超える地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「通常の地代(相当の地代には満たない)」を超える場合、借地権の評価額は図表2の計算式Aで計算した額となります。

通常の地代は周辺の相場に基づいて算定するのが原則です

が、図表2の計算式Bのように計算することもできます。

事例の場合、例えば年150万円の地代を支払っていれば、通常の地代を超えるので【150万円>5,000万円×(1-70%)×6%=90万円】、借地権の評価額は2,500万円となります(算式は図表2の計算式C)。

図表2●相当の地代には満たないが、通常の地代を超える地代を支払っている場合の計算式

■計算式A

$$\text{自用地価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left[1 - \frac{\text{実際の地代の年額} - \text{通常の地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常の地代の年額}} \right] \right\}$$

■計算式B

$$\text{通常の地代(年額)} = \text{自用地価額の過去3年間の平均額} \times (1 - \text{借地権割合}) \times 6\%$$

■計算式C

$$\text{借地権の評価額} 2,500\text{万円} = 5,000\text{万円} \times 70\% \times \left[1 - \frac{150\text{万円} - 90\text{万円}}{300\text{万円} - 90\text{万円}} \right]$$

(3) 通常の地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「通常の地代」の場合、借地権の評価額は以下で計算します。

$$\text{借地権の評価額} = \text{自用地価額} \times \text{借地権割合}$$

事例の場合、年90万円(通常の地代)の地代を支払っていれば、借地権の評価額は3,500万円(5,000万円×70%)となります。

(4) 固定資産税相当額以下の地代を支払っている場合

地主に支払う地代の金額が「固定資産税相当額以下」の場合、借地権の評価額はゼロとなります。また地代を支払っていない場合(=使用貸借)も、借地権の評価額はゼロとなり、相続税はかかりません。

(5) 小規模宅地の特例適用も可だが要注意

借地権も土地と同じように、要件を満たせば小規模宅地の特例(最大80%の評価減)を適用できます。ただし、特例を適用する場合は税金がかからなくても相続税の申告が必要となるので注意してください。