

発行所

株式会社 F P 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

貸宅地と貸家建付地

Q: 貸宅地や貸家建付地という言葉が聞きますが、どのような宅地のことをいのでしょうか。

また、評価はどのようにするのでしょうか。

A: 宅地の上に存する権利として、借地権、定期借地権等、地上権、区分地上権及び区分地上権に準ずる地役権がありますが、これらの権利の目的となっている宅地を「貸宅地」といいます。

貸宅地の価額は、原則としてその宅地が自用地とした場合の価額から、宅地の上に存する権利の種類に応じたその価額を差し引いた価額で評価することになっています。

また、「貸家建付地」とは、貸家の目的に供されている宅地のことをいいます。この場合の「貸家」とは、借家権の目的となっている家屋のことであり、借家権というのは家屋の賃借人が有する権利のことをいいます。

ですから、例えば企業の有する従業員宿舎のようなものは、従業員という立場ではじめて借りられる家屋ですから、借家権はなく、その敷地は貸家建付地とはいえないことになります。

貸家建付地の価額は、その宅地が自用地とした場合の価額から、その自用地とした場合の価額にその宅地に係る借地権割合とその貸家に係る借家権割合との相乗積を乗じて計算した価額を控除した価額によって評価します。

