
相続を知ろう

早わかり！相続対策のポイント

第15回：相続税を計算するとき、 賃貸用不動産はどう評価されるの？

作成：東海東京ウェルス・コンサルティング

1. 相続税で賃貸用不動産はどう評価されるの？

人に貸している土地やアパートの土地の
相続税評価額はどう計算するんだらう？



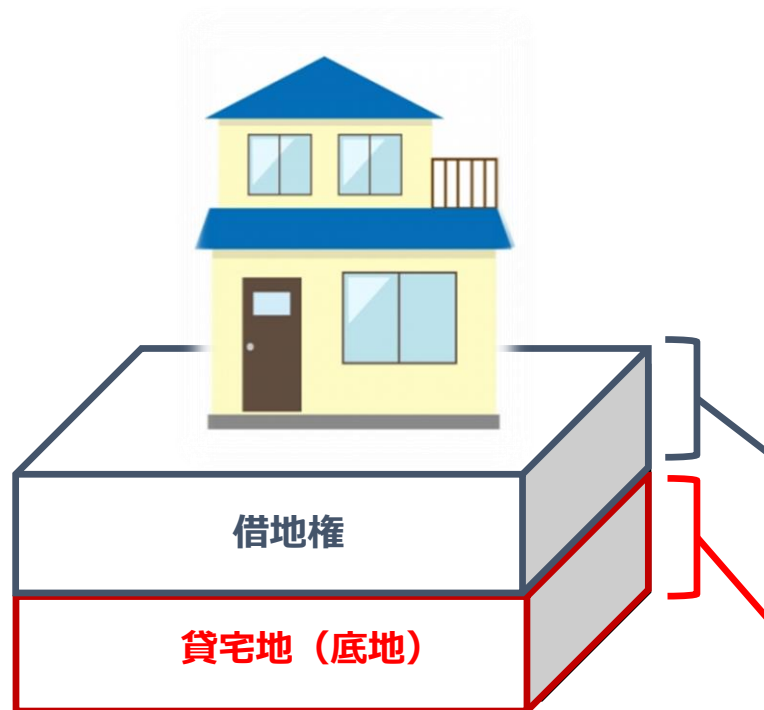
2. 財産評価（相続税評価額）－借地権・貸宅地－

- ◆ 借地権の評価 : 自用地の評価 × 借地権割合 *
- ◆ 貸宅地（底地）の評価 : 自用地の評価 × (1 - 借地権割合)

* 借地権割合は地域によって異なります

例) 270千円/m² 200m²の借地の場合

宅地の評価 : 270千円 × 200m² = 5,400万円



借地権割合 : Dの地域（借地権割合60%）の場合

借地権の評価 : 借地人の持分
5,400万円 × 60% = 3,240万円

貸宅地の評価 : 地主の持分
5,400万円 × (1 - 60%) = 2,160万円
⇒40%

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

国税庁HPをもとに東海東京ウェルス・コンサルティングが作成

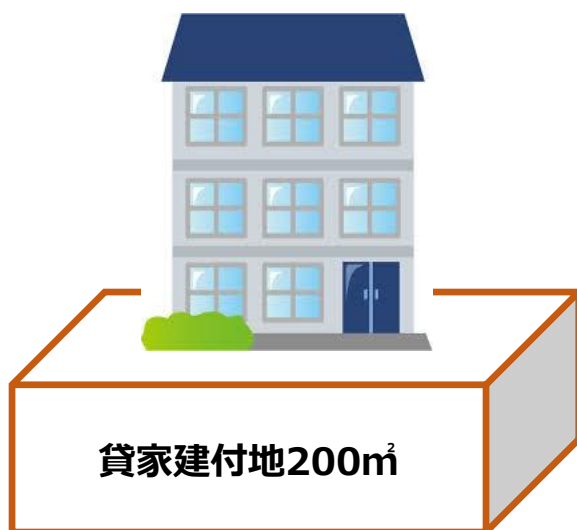
3. 財産評価（相続税評価額）－貸家建付地－

◆ 貸家建付地の評価：自用地の評価 × (1 - 借地権割合* × 借家権割合※ × 賃貸割合)

* 借地権割合は地域によって異なります
 ※ 借家権割合は30%

【自用地に貸家を建てて賃貸】

賃貸アパート等



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

例) 270千円/㎡ 200㎡の賃貸アパート等の場合

宅地の評価：270千円×200㎡ = 5,400万円

借地権割合：C の地域（借地権割合70%）の場合

※ 賃貸割合は100%とする

$$\begin{aligned} \text{貸家建付地} &: 5,400\text{万円} \times \frac{[1 - (70\% \times 30\% \times 100\%)]}{100\%} \\ &= 4,266\text{万円} \end{aligned}$$

21%引き ⇒ 79%

国税庁HPをもとに東海東京ウェルス・コンサルティングが作成

【 当資料の利用に関する注意事項 】

当資料は、東海東京ウェルス・コンサルティング（株）（以下「弊社」）が作成し、弊社の許諾を受けた証券会社等から直接提供する形でのみ配布いたしております。提供されたお客様限りでご利用ください。

当資料は、一般的な説明を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。また、当資料の内容は作成日におけるものであり、予告なく変わる場合があります。当資料の一切の権利は弊社に帰属しており、いかなる目的であれ、無断で複製又は転送等を行わないようお願いいたします。

【金融商品取引法に基づく留意事項】

当資料は、東海東京ウェルス・コンサルティング（株）が作成し、東海東京証券株式会社が許諾を受けて提供いたしております。金融商品取引法に基づきお客様にご留意いただきたい事項を以下に記載させていただきます。

金融商品等にご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には価格等の変動等による損失が生じるおそれがあります。

手数料等およびリスクは、商品等ごとに異なりますので、契約締結前交付書面や上場有価証券等書面または目論見書等をよくお読みください。

【 東海東京証券の概要 】

商 号 等 : 東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第140号

加 入 協 会 : 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本S T O協会