

資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

令和2年11月1日

11

No. 176

今月の Q&A

定期借地権、定期借家権がついている土地建物の評価はどうすればよいのでしょうか？

孫を養子にすると、相続でどのような効果がありますか？



今月のお知らせ

相続・遺言・生前贈与・事業承継 等

無料個別相談会のご案内

随時
受付

事前予約制

京都税理士法人財産管理部では、相続に関する無料個別相談会を随時受け付けております。身近な税金（相続、遺言、生前贈与、事業承継、不動産賃貸経営、資産税に関するご相談）について是非この機会にお気軽にご相談下さい。

日時

9:00-17:00 (土日祝除く)

※事前予約制です。

※担当がお客様のご都合に合わせて日程調整させていただきます。

※相談時間は概ね30分～1時間以内でお願いしております。

特記事項

※ご相談は初回に限り無料です。

※効率よく相談を受けていただく為、相談内容に関する資料などがございましたらご持参下さい。

<お申し込み・お問合せ先>

京都税理士法人 京都本社 財産管理部

☎075-693-6363

<お電話受付時間> 9:00-17:00
(土日祝除く)

場所

京都税理士法人 京都本社

京都市南区吉祥院九条町30番地1 江後経営ビル



【アクセス】

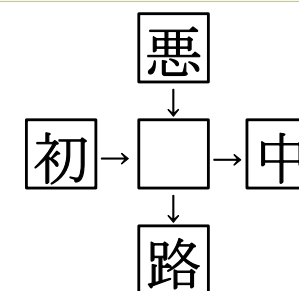
- JR西大路駅から徒歩5分
- 市バス202系統で西大路九条下車すぐ

今月の クイズ

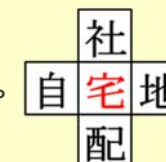
真ん中の□に漢字を入れて、二字熟語を4つ作ってみましょう！
ただし熟語は矢印の方向に読みます。

- ① 悪→□ ② 初→□
③ □→路 ④ □→中
- の4つの二字熟語が出来ます。

※ 正解は次号資産税NEWSにて発表いたします。



※ 前々号 (No.174 令和2年9月号) の解答は【宅】でした。



お問い合わせ

Q 定期借地権、定期借家権がついている土地建物の評価はどうすればよいのでしょうか？

A 種類によって借地期間が異なります。

定期借地権とは、土地を期限付きで賃貸借することです。期限がくれば土地は必ず地主に返還され、更新されることはありません。土地の所有者が定期借地権で土地を貸した場合、土地の評価が少し下がります。定期借家権とは、建物を期限付きで賃貸借することです。期限がくれば建物は必ず家主に返還され、更新されることはありません。建物の所有者が定期借家権で建物を貸した場合、評価方法は特に定められていません。



(1) 定期借地権の種類

区分	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用定期借地権
期間	50年以上	30年以上	10年以上50年未満
目的	・制限なし	・制限なし	・事業目的 ・住宅は該当しない
考えられる用途	住宅地・堅固な建物の商業施設	商業地 住宅地	いわゆるロードサイド店舗・地主複合型ロードサイド店舗・大型ショッピングセンター等

(2) 一般定期借地権で貸した土地の評価

地主が所有する土地は、定期借地権で貸した場合の土地の評価は、以下のように計算します。

(一般定期借地権に相当する価額)

$$\text{課税時期における自用地としての価額} - \left(\text{課税時期における自用地としての価額} \times \left(1 - \text{一般定期借地権が設定された時点の底地割合} \right) \right) \times \text{逓減率}$$

「一般定期借地権が設定された時点の底地割合」とは、普通借地権割合の異なる地域（下表の地域に限ります。）ごとに、次のとおり定められています。

地域区分	借地権割合		底地割合	一般定期借地権が設定された時点の底地割合
	路線価図	評価倍率表		
C地域		70%	30%	55%
D地域		60%	40%	60%
E地域		50%	50%	65%
F地域		40%	60%	70%
G地域		30%	70%	75%

「逓減率」は、「基準年利率の複利年金現価率」で求めます。

この評価方法は次の場合に適用
 ①一般定期借地権の設定された底地
 ②借地権割合が30%～70%の地域
 ③借地人は親族や同族法人でない
 ④課税上弊害がない

(注)上記以外のA地域、B地域と権利金の收受慣行のない地域は、原則どおり財産評価基本通達により評価します。



部長 牧本

Q 孫を養子にすると、相続でどのような効果がありますか？

A 孫を養子にした後に祖父が死亡した場合、孫は「相続人」として財産を取得(以下、相続)することができます。これにより、相続税及び相続手続きを一世代飛ばすことができます。



孫を養子にした後に祖父が死亡した場合、孫は「相続人」として財産を取得(以下、相続)することができます。これにより、相続税及び相続手続きを一世代飛ばすことができます。

1. 養子縁組とは

養子縁組とは、実際の血縁上の親子関係がない間柄において、法律的に親子関係を成立させる手続きをいいます。養子縁組は、養親と養子(又は養子の実の親)の合意があれば成立します。そして、養子は「子」として血縁のある実の子と同じ立場となり、養親が死亡した場合には相続する権利を有することとなります。

2. 相続税の計算

相続税の計算においては、法定相続人に該当する人の数(相続の放棄をした人がいても、その放棄がなかったものとした場合の相続人の数)を基礎に計算する、以下の項目があります。

- ① 相続税の基礎控除額【3,000万円+600万円×法定相続人の数】
- ② 生命保険金、退職手当金の非課税額【500万円×法定相続人の数】

いずれの計算も、法定相続人の数が多いほど除外する金額は大きくなり、相続税の負担軽減へとつながります。また、相続税の計算は、課税される財産の総額を各相続人の法定相続分で按分してから累進税率を乗じますので、相続人の数(子供の人数)が1人増え、相続人1人当たりの法定相続分が小さくなる方が、適用される累進税率が低くなる場合があり、結果、相続税額が軽減できる可能性があります。

3. 留意点

相続税の計算上、法定相続人の数にカウントできる養子の数は1人(被相続人に実の子がいない場合には2人)まで、と決められています。このルールにより、養子縁組は1人しかできないと思っている方も多いのですが、これは相続税を計算する上でのルールであり、法律(民法)上は何人でも養子縁組が可能であり、養子となった人は全て平等に相続する権利があります。

相続税の計算上は有利になる養子縁組ですが、本来の相続人以外の方に相続権が発生するため、他の相続人は不利益を被ることもあり、実際にはトラブルも少なくありません。また、税制面では、孫養子の相続分について納付すべき相続税が2割増となる、というデメリットにも留意しましょう。



主任 竹田