



野反湖ニッコウキスゲ

## 相続時の貸家建付地評価

貸家は、相続評価の場合、自宅等より評価額が安くなります。そては、建物賃貸借すると、借地借家法で建物は所有者の自由にならなくなるためです。その為、経済的価値が引くなり評価は下がることとなります。では、空き家の貸家の評価は？今週のMDレポートは、この件についてレポートします。

### 1 貸家建付地（貸家の敷地の用に供されている土地）評価

自用地建物 100% ➡ 貸家建物 70% (30%減)

自用地土地 100% ➡ 貸家建付地 85% (借家権30%×借地権50%=15%) (借地権70%の場合は79%)

### 2 1棟アパートの1室が空き家の場合の評価は？

一次的空室であれば、貸家評価でOKです。

- ① 各部屋が相続開始前直前に継続的に賃貸されてきたもの
- ② 借借人退去後速やかに借借人母数、空室期間中多用途にしていない
- ③ 賃貸されない時期が相続開始前後の例えば1か月程度であること
- ④ 相続後の賃貸が一時的なものでないこと

NGの場合

全24室中7室が空き家、空室期間が2ヵ月から23ヵ月あり、納税者も簡単に借借人が決まる状況ではなかったことを認めている。

相続が心配であれば、一括賃貸のサブリースを検討することも一案。

### 3 小規模宅地特例で50%引き

全財産中200㎡の貸家敷地は50%引き 貸家建付地評価：79×50%→39.5%： 85×50%→42.5% となる

小規模宅地の特例も一時的に賃貸されていなかった部分も含まれます。  
貸家建付地NGでも小規模宅地ではOKということもある。

しっかり募集等していない部分、つまり空室で放置された敷地の小規模宅地の特例はNGとなる恐れがある。  
従い、小規模宅地の特例が利用できないとその部分の土地は評価が50%引き不可となる。

空き家となったら、しっかり入居者募集は管理会社にさせていただくことが大切です。

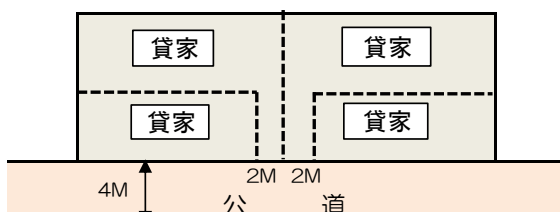


### 4 土地と建物の所有者が異なる場合は

父親の土地に父親の名義の建物が建っている場合は、土地は貸家建付地となります。評価は、借地権割合が60%の場合、借家権30%をかけた18%を引いて82%となります。しかし、建物が母親名義であったり、子供名義の場合は、使用貸借となり、土地は100%評価となって貸家評価ができません。相続税の節税効果を期待する土地は、土地と建物の名義が同一であることが原則となります。

### 5 一つの宅地の上に数棟の建物が建っている場合は

貸家建付地は、貸家が数棟ある場合は、原則として、各棟の敷地ごとに1個の宅地として評価します。建築確認書等を参考に様々な合理的観点から判断して、1棟ごとの敷地を評価することとなります。



点線のように実際区割りがされていなくても合理的に柔らげられているような状況にして各土地の評価を行う。