



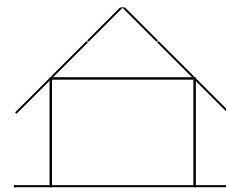
前回は建物所有を目的として土地の貸し借りがある場合に生じる借地権と、その借地権が設定されている土地の所有権（以下「底地」と言います）の評価についてお話ししました。今回は土地と建物の所有者は同じでも、その建物が賃貸の用（貸家やアパート、賃貸マンション等）に供されている場合における、その建物の敷地の評価についてのお話です。**賃貸の用に供されている建物の敷地を「貸家建付地」と呼びます。**

この「貸家建付地」、前回の借地権の付着している土地「底地」と異なり、土地上の建物の所有者も土地の所有者と同じことから、その土地の利用自体に直接制限があるわけではありません。しかし、その土地上の建物が賃貸の用に供されていることから、その建物の賃借人は、借地借家法により強固な保護を受けます。そのため、その**貸家の賃借人がいる限り、土地を自由に使うことはできず、土地を他の用途に利用したい場合には、事前に賃借人に立ち退き等を求める必要があります。**そこで財産評価基本通達では、このような貸家建付地についての評価方法を定めています。具体的には下記の算式により評価します。

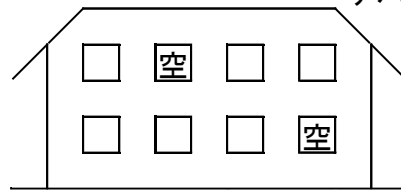
$$\text{貸家建付地の価額} = \text{自用地としての価額} - (\text{自用地としての価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合})$$

借地権割合は前回お話しした路線価図又は倍率表で調べます。**借家権割合**は以前は40%という地域もありましたが、現在は全国で**30%**になっているようです。ここで**注意しなければいけないのは「賃貸割合」**です。

一口に貸家と言っても一軒家の貸家もあれば、アパートや賃貸マンションのように集合住宅の場合もあります。**戸建の貸家の場合、ピンポイントに「相続開始時点で賃貸されているか否か」で、その建物の敷地全体が貸家建付地に該当するか否かが判断**されます。しかし、アパート等の場合、相続開始時点ですべての部屋が賃貸されている場合もあれば、空室がある場合もあるでしょう。全ての部屋が賃貸されていれば、敷地全体が貸家建



戸建の場合
相続開始時に賃貸されているか否かで判断する。



アパート等の場合
相続開始時に実際に賃貸されている部分のみが貸家建付地になる

付地に該当します。しかし、例えば、**アパートに貸室が8室あって、そのうち2室が空室である場合には、全体を貸家建付地として評価することはできません。**この場合、**貸室全体の面積の中に占める床面積のうち、実際に賃貸している部分の面積の割合が上記算式中の賃貸割合となります。**貸室の面積がすべて同じ場合には部屋数の割合で計算しても同じ結果になります。ただし、**アパート等の場合は空室であっても、その空室が一時的と認められる場合、例えば空室期間中に新規賃貸の募集をし、国税庁の質疑応答等では概ね空き室期間が一か月程度の場合は賃貸しているものとして取り扱うことを認めています。**この取り扱いはアパート等のみで、一戸建ての貸家には適用されません。

なお、分譲マンションの一室を賃貸の用に供している場合には、マンションの一室は戸建一軒家と同じ法的取り扱いがなされますので、賃貸割合の計算も同様に行います。