

第 5578 号	 リーダースクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダースクラブFAXニュース
		(2016年)平成28年 10月 25日 火曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所 / 相続税申告相談センター (編集・発行：税理士 三輪厚二)
 大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.souzokuzouyou.com>

⇨ 貸家建付地が相続により使用貸借となった場合

Q：貸家とその宅地を父より相続し、貸家を私が、その敷地を母が取得することになりました。私は母に地代を支払っていませんが、母の相続のときに、この土地の評価はどうなるのですか？

A：借家人に変動がなければ貸家建付地として、変動がある場合は使用貸借となり自用地として評価します。

【解説】

建物所有者とその敷地の所有者が同じである場合において、その建物所有者と建物賃借人との間で賃貸借契約を締結しているときは、その建物賃借人は、土地の使用権を有しており、敷地利用権はその建物が第三者に譲渡されたとしてもその権能は侵害されないものとして解されています。

このことから、建物の所有者に変動があった場合であっても、建物賃借人の敷地利用権の権能には変動がないと解するのが相当といわれています。

したがって、お尋ねのように貸家を相続で取得された場合でも、建物賃借人に変動がない場合は、建物賃借人の敷地利用権は変わりませんから、貸家建付地として評価し、建物賃借人に変動があり、新たな賃借人と契約をした場合は、使用貸借している土地となり、自用地として評価することになります。

