

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区備後町2-4-6

Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二

Fax :06-6209-8145

貸家の敷地の評価

Q : 借家人が立ち退いた後、空き家になっている家屋の敷地は、貸家建付地として評価することができますか？

A : 自用地で評価します。

【解説】

貸家建付地の評価をする宅地は、借家権の目的となっている家屋の敷地の用に供されているものに限られます。したがって、以前は貸家であっても空き家となっている家屋の敷地の用に供されている宅地は、自用地価額で評価します。また、その家屋がもっぱら賃貸用として新築されたものであっても、課税時期において現実に貸し付けられていない家屋の敷地については、自用地としての価額で評価します。

また、その家屋が社宅用に利用されている場合については、社宅が一般の家屋の賃貸借と異なり賃料が極めて低廉であること、使用関係が従業員の身分を保有する期間に限られるなどの理由から、一般的に借地借家法の適用はないとされています。したがって、社宅の敷地の用に供されている宅地については、貸家建付地の評価は行わず、自用地評価をすることになります。

なお、アパートなどで、一時的に空室になっているが、それまでは継続的に賃貸されており、課税時期においてたまたま、賃貸されていない部分については、実際に賃貸されている部分の床面積に加えて計算することが認められています。

