

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

◇ 従業員用社宅の敷地の評価

Q : 従業員の社宅の敷地になっている宅地は、貸家建付地として評価してよいのでしょうか。

A : 貸家建付地として評価するのではなく、自用地として評価します。

【解説】

貸家建付地の評価をするに当たって問題になるのは、その土地の上にある建物が貸家に該当するかどうかですが、貸家とは、借家権の目的となっている家屋であり、借家権とは、借地借家法の適用のある家屋の賃借人の有する賃借権のことをいい、家屋の無償使用に係る権利は含まれないと考えられています。

貸家建付地評価 { 自用地の価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合) } を行うこととしているのは、借家人には、借地借家法によって借家権が認められ、その敷地である宅地に対しても建物の利用の範囲内で、ある程度の支配権を有するので、その宅地の経済的価値が自用地に比べて低くなることを考慮しているからです。

ところで、社宅は、通常社員の福利厚生施設として設けられているものであり、一般の家屋の賃貸借と異なり賃料が極めて低廉であるなど、その使用関係は従業員の身分を保有する期間に限られる特殊の契約関係であるとされており、社宅については一般に借地借家法の適用はないとされています。

したがって、従業員の社宅の敷地の用に供されている宅地については、貸家建付地の評価ではなく、自用地として評価します。

