

発行所 株式会社 FPシミュレーション 大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678
編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

相続時マンションの空室部分は自用地評価

Q: 先月亡くなった私の父は賃貸マンションを所有していましたが、不景気のため空室が何部屋かあります。相続税の計算をする場合、空室があってもこのマンションの敷地はすべて貸家建付地として評価してよいのでしょうか。

A: 空室に対応する土地建物部分は自用として評価することになります。

【解説】相続税では、賃貸されている土地は貸家建付地として、また建物は貸家として、評価します。

- ・ 貸家 = 建物価額 × (1 - 借家権割合)
- ・ 貸家建付地 = 自用地価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

しかし、相続開始時点で現に貸し付けられていない部屋は、自用家屋及び自用地として、借家権割合等を加味しない本来の評価額で評価しなければなりません。

空室があったとしても、賃貸用マンションなのだから全て貸家建付地として評価すべきではと思われるかもしれませんが、さきごろあった裁判でも、相続開始時点で空室であった部屋に対応する部分を自用として評価すべきであるとして、税務署の処分を支持した判決がでています。(横浜地方裁判所/平7. 7. 19判決)

ご質問の場合、利用の現況に応じて自用部分と貸付部分を床面積などにより合理的に按分して評価する必要があります。

