

## 親子間で貸家の贈与があった場合の敷地の相続税評価

相続税対策や所得税対策のため親から子に貸家の贈与を行う場合があります。今回は貸家を贈与した後の敷地の相続税評価について、ポイントを解説します。

### 1. 貸家の敷地の評価

#### (1) 貸家建付地評価

土地付き建物を所有している人が建物を他に貸付けている場合における、その建物の敷地のことを「貸家建付地」といいます。相続税評価上、貸家建付地の価額は「 $\text{自用地評価額} - \text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}$ 」の算式により計算します。

#### (2) 貸家建付地評価の根拠

貸家の借家人には建物敷地の利用権があり、所有者であっても、その敷地の処分や利用について制限がされます。相続税評価上、貸家建付地は(1)の算式のとおり、土地所有者が自己使用地(自用地)としての評価額から借家人の有する敷地利用権相当額( $\text{自用地評価額} \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}$ )を控除して評価します。なお、貸家が空室の場合は、敷地の利用を制限する借家人がないので貸家建付地としての減額をせず、自用地として評価されます。

### 2. 使用貸借により土地を借りる場合の敷地の評価

#### (1) 使用貸借で借りた側の土地使用権の評価

建物の所有を目的として無償による土地の借受け(使用貸借)をした場合は、借地借家法が適用されず、借主は借地権のような強い法的保護を受けられません。このように使用貸借による土地の使用権は経済的価値が極めて低いと考えられるので、相続税評価上はゼロとされます。

#### (2) 使用貸借で貸した側の土地の評価

(1)より借主側の土地使用権の評価額がゼロとされることから、使用貸借に係る土地の貸主側の相続税評価は、自用地として評価されます。

### 3. 親から子に貸家の贈与があった後の敷地の評価

貸家とその敷地を所有する親が建物のみを子に贈与し、建物の敷地を使用貸借により貸付けることにした場合、貸家贈与後のその敷地の相続税評価は、貸家の贈与前後で借家人の異動があったかどうかにより、次

のとおりに取り扱われます。

#### (1) 貸家の贈与前後で貸家の借家人が同じ場合

使用貸借に係る土地を相続により取得した場合、相続税の計算上はその土地を自用地として評価します。しかし、贈与前は建物所有者である親がその敷地の所有者でもあったわけですから、建物の所有者である親と建物の借家人との間で締結された賃貸借契約に基づき、建物の借家人は建物の敷地利用権を有しています。判例においても、建物借家人の有する敷地利用権は建物が第三者に譲渡された場合でも侵害されないとしています(最判昭和38年2月21日民集17巻1号219頁)。

このことから、賃貸している建物の所有者が変わり、新たな建物所有者の敷地利用権が使用貸借に基づく利用権となっても、建物所有者の変更以前に有していた建物借家人の敷地利用権まで変更されたとはいえません。贈与前と同一の借家人が建物を賃貸している場合は、土地所有者は建物敷地について引き続き処分や利用が制限されるので、土地評価は自用地としての評価額から相応の減額を行うのが当然といえます。

以上により、建物とその敷地の所有者が同一人で、その建物が他人に賃貸されているときに、その建物だけが贈与されて建物の敷地につき建物の贈与を受けた者に使用貸借が行われている状況で、その土地の相続があった場合、その土地の相続税評価額は、貸家建付地として評価されます。

#### (2) 貸家の贈与前後で貸家の借家人が異なる場合

(1)の取り扱いは、貸家の贈与前と贈与後で借家人が同一であることが前提です。貸家の贈与後に借家人の異動があった場合には、贈与された貸家に係る敷地については使用貸借で貸した土地として自用地評価となります。

#### (3) サブリース方式で建物を一括貸しする場合

サブリース方式により建物を管理会社に一括で貸し、管理会社が入居者に転貸しているような場合は、貸家の贈与後に入居者が変更したとしても借家人(管理会社)は贈与前と同じです。このため貸家の敷地は、貸家建付地として評価されます。