

共有の貸家の敷地の評価

1. 貸家建付地の評価の原則

貸家の敷地（貸家建付地）の相続税・贈与税における価額は、財産評価基本通達に従い次の算式により評価します。

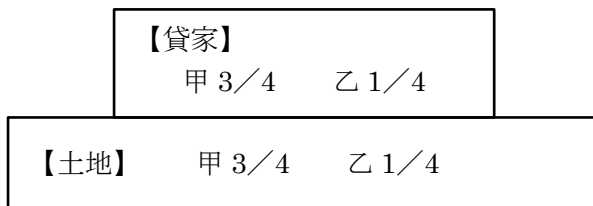
＜財産評価基本通達 26 貸家建付地の評価＞

その宅地の自用地としての価額－（その宅地の自用地としての価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合）

2. 貸家とその敷地が共有の場合の貸家建付地の評価

(1) 貸家とその敷地の持分割合が同じ場合

貸家とその敷地が複数人による共有であったとしても、貸家とその敷地の持分割合が同じであれば評価はさほど難しくなく、上記の式で評価した貸家建付地の価額に共有者の持分を乗じて計算します。



甲の貸家建付地の評価＝

貸家建付地全体の評価額×甲の持分 3/4

乙の貸家建付地の評価＝

貸家建付地全体の評価額×乙の持分 1/4

(2) 貸家とその敷地の持分割合が異なる場合

次に貸家とその敷地の持分割合が異なる場合における貸家建付地の評価について事例により考えてみましょう。

【事例①】夫が所有する土地上に夫婦共有の貸家がある場合

甲の所有する土地の上に、第三者に賃貸している貸家が建っており、その貸家の持分は甲が 3/4、甲の配偶者乙が 1/4 である。甲乙間で地代の授受はしないと取り決めている。



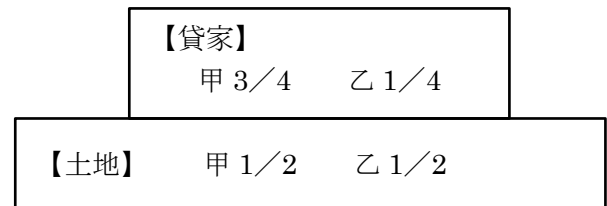
このケースの場合、甲乙間で地代の授受をしないと

取り決めているので、乙は甲から使用貸借により土地を借り受けていることとなります。使用貸借の目的となっている土地については、使用貸借により借り受けている借主の使用権の価額はゼロと考え、使用貸借により貸し付けている貸主（地主）はその土地を原則、自用地として評価します。

甲が所有する土地のうち、貸家の甲持分 3/4 に対応する部分は貸家建付地として評価しますが、貸家の乙持分 1/4 分に対応する部分は乙が使用貸借で借りていることになるので自用地として評価します。

【事例②】共有の貸家の持分が共有の土地の持分を下回る場合の貸家建付地の評価

甲と乙が持分 1/2 ずつ所有している土地の上に第三者に賃貸している貸家が建っており、その貸家の持分は甲が 3/4、乙が 1/4 である。甲乙間で地代の授受はしないと取り決めている。



このケースの場合、甲と乙は土地の自己の所有部分の上にそれぞれ自己の所有部分の貸家を建てているものと考え、自己の所有部分の貸家の敷地はまず自己の所有部分の土地からなるものとして扱います。

甲の貸家の持分は 3/4 で、甲の土地の持分である 1/2 を上回るため、土地の甲持分はすべて貸家の甲持分の敷地として使用していると考え、土地の甲持分のすべてを貸家建付地として評価します。

一方、乙は貸家の持分が 1/4 で、乙の土地の持分である 1/2 を下回るため、土地の乙持分のうち、貸家の乙持分に対応する部分（土地全体の 1/4）については貸家建付地として評価しますが、土地の乙持分の残りの部分（土地全体の 1/4）については甲乙間で地代の授受をしないと取り決めていることから、乙が甲に使用貸借により貸し付けている土地と考えますので、自用地として評価します。

（昭和 48 年 11 月 1 日「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」1、3）