

2020年 11月 11日

No. 529



山田 良平
3分間
税ミナール



ヤマダ総合公認会計士事務所

〒124-0012

東京都葛飾区立石1-12-11

TEL 3694-6091

FAX 3691-6680



賃貸住宅の評価、空き室の有無がポイント

相続税対策に賃貸アパートやマンションなどの賃貸住宅が有効といわれています。更地に賃貸住宅を建てることによって、土地の相続評価額を低くできるからです。金融資産を持っていると、不動産（賃貸住宅）に変えることが有効な相続税対策になります。不動産の課税価格は、時価とは異なり、利用状況に応じて定められた相続税評価額がベースになります。一般に、相続税評価額は時価よりも低いため、このギャップを活かすことで節税につながるわけです。

一方で、貸家住宅は、不動産市場の情勢の悪化等により空き室が増えると、その評価額に影響が出てくるため、空き室の有無が評価のポイントとなります。賃貸アパート等の評価は、建物部分は貸家として「自用家屋としての価額－自用家屋としての価額×借家権割合×賃貸割合」、また、その宅地部分は貸家建付地として「自用地としての価額－自用地としての価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合」というそれぞれの算式で評価額を算出します。

賃貸割合とは、家屋の各独立部分の床面積の合計に占める、課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計の割合をいいます。例えば、同面積の部屋が20室あるアパートのうち4室が空き室の場合、賃貸割合は80%となります。このアパートの自用家屋の価額を2億円、借家権割合を30%としますと、貸家の評価額は1億5200万円（2億円－2億円×30%×80%）となり、満室の場合の評価額1億4000万円より1200万円高くなります。

貸家建付地の評価においても同様で、空き室が多いほど賃貸割合が小さくなるため、自用家屋又は自用地の価額から控除できる額が少なくなり、評価額は上がってしまいます。ただし、アパート等の各独立部分の一部が課税時期（相続又は遺贈の場合は被相続人の死亡の日、贈与の場合は贈与により財産を取得した日）において一時的に空き室となっていたにすぎないと認められるものは、課税時期においても賃貸されていたものとみなされます。

それは、継続的に賃貸されていたアパート等の各独立部分で、例えば、1) 各独立部分が課税時期前に継続的に賃貸されてきたもの、2) 賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われ、空き室の期間中、他の用途に供されていない、3) 空き室の期間が、課税時期の前後の例えば1ヵ月程度であるなど、一時的な期間である、4) 課税時期後の賃貸が一時的なものではないこと、などの事実関係から総合的に判断されます。