

自用家屋と賃貸に供されている家屋の評価の違い

本年度の固定資産税の課税明細書が御自宅に送付された頃と思います。

そこで今回は自分で使っている家屋と賃貸に供されている家屋の相続時における相続財産の評価について説明致します。

まずは自分で使っている家屋の評価について説明します。

相続税法上の家屋の評価を求めるには固定資産税評価額に一定の倍率を乗じますが、その倍率は1.0倍となっております。

すなわち固定資産税評価額×相続税評価額となります。

次に自分で使っている家屋ではなく貸家の用に供している場合の家屋の評価方法について説明します。

家屋が貸家として利用されることによりその家屋に借家権が生じます。借家権とは建物の賃貸借につき借家人に認められた権利で、借地借家法で保護されています。

貸家の評価はこの借家権による権利の減殺要因を考慮して以下の算式により評価します。

$$\text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合})$$

借家権割合は従来は関西において40%とされていましたが、国税庁の通達により現在は全国一律30%とされています。

ちなみに借家権自体相続財産としては評価されません。

貸家の評価は原則として課税時期に賃貸の用に供されている場合に限られます。家屋が一部でも空家となっている場合においては、その部分については自用家屋として評価します。

すなわち賃貸アパートのように1棟に何室かあるような家屋の評価については以下の算式により求めます。

各室の面積が異なる場合には、各独立部分の床面積の合計をその家屋の各独立部分の床面積の合計で按分します。

但し賃貸アパート等で継続的に賃貸されている場合で課税時期において特殊事情により一時的に空室であった場合で一定の要件を満たすものについては、例外的に賃貸に供していたものとして評価されます。

相続税の評価はあくまで課税時期の現況により評価することが原則となっております。たとえ賃貸目的で建築した家屋であっても、相続時点においてまだ賃貸の用に供されていない家屋や建築中の家屋においては、借家権を考慮した評価をすることはできません。相続対策として賃貸物件を建築される方は時間的な余裕をもって建築されることをお勧めいたします。

$$\text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合}) \times \frac{\text{賃貸の用に供されている戸数}}{\text{全戸の数}} \quad ※)$$

※全室の面積が同じ場合