

賃貸に供されている家屋、建築中の家屋の評価

前回は、家屋及び構築物等の基本的な評価方法を述べました。

今回は賃貸に供されている家屋の評価と建築中である家屋の評価について説明致します。

前回のとおりですが、家屋の評価を求めると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1.00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。自用の家屋についてはこのようにシンプルな評価方法となっております。

次に自用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借家権が発生します。借家権とは建物の賃貸借について借家人に認められた権利で、借家法で保護されています。貸家の評価はこの借家権を考慮して左記の算式により求められます。

固定資産税評価額×(1-借家権割合)

※借家権割合は30%とされています。

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棟に何室か空家が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

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

※全室の面積が同じ場合

各室の面積が異なる場合には各室の床面積の合計をその賃貸の用に供されている各室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るものとして評価されます。

課税時期において建築中である家屋の評価については、その家屋の費用現価の100分の70に相当する金額により評価します。

建築途中の家屋の評価額

＝費用現価の額×70%

費用現価とは課税時期までに投下された費用を課税時期の価額に割り戻した金額のことをいいます。建築期間が長期に渡る場合等を除き、費用現価は投下した金額と同じであると考えるてよいでしょう。

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。

今回は、建物が賃貸に供されている場合の評価と建築中である場合の評価について説明しました。次回は金融資産の評価について解説いたします。