

アパマンオーナーのための『不動産税務通信』7月号

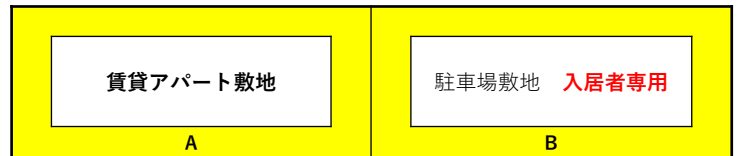
税金のワンポイントアドバイス

相続税の財産評価 ～賃貸物件の駐車場敷地～

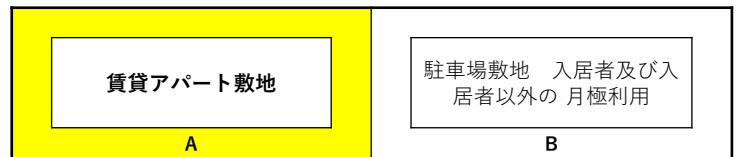
Q 賃貸アパートの敷地に隣接して駐車場の敷地があります。相続財産として評価する場合に駐車場敷地部分はどのような評価になるのでしょうか。

A 駐車場として利用している土地は、原則として自用地評価をするため、賃貸アパートとは分けて評価します。ただし、**賃貸アパートの敷地内や隣接した駐車場で、かつ、駐車場の契約者・利用者のすべてが当該アパートの入居者であるなど、駐車場の貸付け状況がアパートの賃貸借と一体と認められる場合には、駐車場敷地部分を含めた全体を貸家建付地として評価することが可能です。**

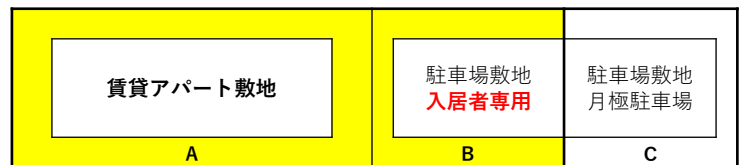
例 1
右図のケースは敷地A及び敷地Bの全体を貸家建付地として評価することが可能です。



例 2
右図のケースは駐車場敷地に、アパート入居者以外の月極契約者が利用しているため、敷地Bについては自用地評価となります。



例 3
右図のケースは駐車場敷地に、アパート入居者以外の月極契約者が利用していますが、入居者専用部分と入居者以外の利用部分について、場所が明確に区分されている場合には、敷地A及び敷地Bを貸家建付地として評価し、敷地Cのみを自用地評価とすることが可能となります。



貸家建付地の評価

自用地とした場合の価額 × (1 - 借地権割合(注1) × 借家権割合(注2) × 賃貸割合(注3))

(注1) 地域ごとに30%～90%の範囲で定められています。

(注2) 現在は日本全国一律30%となります。

(注3) 相続開始時に賃貸されている部分の床面積の占める割合。ただし、相続開始時において一時的に空室となっていたに過ぎないと認められる部分については、賃貸されているものとして差し支えありません。



*この記事は、配信用に税金を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認することをお奨めします。

■ 電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月・火・木・金 09:00～20:00
水 09:00～18:00
土・日・祝 09:30～17:30

■ 面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301
横浜相談所 (横浜スカイビル20階：横浜駅直結) 045-440-6678
東京駅前相談所 (八重洲通ビル5階：八重洲中央口より徒歩6分) 03-6870-3462