

# 営業社員のための『不動産税務通信』R5. 4月号

賃貸アパートを相続した！

相続時点で空き室があるけど不動産の評価に影響する？

相続税評価額を減額できる割合が減ってしまうかもしれません。

貸家建付け地の評価：自用地価格×（1－借地権割合×0.3×**賃貸割合**※）

**賃貸割合** =  $\frac{\text{分母のうち課税時期に賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{貸家の各独立部分の床面積の合計}}$

重要論点

- ① 相続前まで**継続的に賃貸**されてきた
- ② 住人退居後**速やかに入居者募集が行われ、その募集中使われていない**
- ③ 賃貸されていない期間が**課税時期の前後1か月程度と一時的**である
- ④ 課税時期後の**賃貸が一時的でない**

## ケース1

被相続人の土地の上には築25年のやや老朽化したマンションが建っています。相続開始時には6室のうち3室しか入居者がいません。（各室60㎡）被相続人も老齢だったので**不動産業者に入居者募集の依頼はしてません**でした。

空き室とみなされその部分には評価減なし 賃貸割合 =  $\frac{180\text{㎡}}{360\text{㎡}}$



## ケース2

被相続人は大学生向けアパート8室を所有していましたが、**2月の卒業時に半分が退居**してしまいました。不動産業者へ**入居者募集を申し込んでいた**が3月に亡くなってしまいました。なお**4月には空き室もすべて埋まっています**。（各室30㎡）

空き室とみなされないの**で宅地の評価はさがります** 賃貸割合 =  $\frac{240\text{㎡}}{240\text{㎡}}$



賃貸用不動産は貸家建付け地として相続税評価額を減額させる効果がありますが、相続発生時点で空き室があるとその減額効果が少なくなることがあります。その判断は「重要論点」で示した基準を総合的に判断します。例え継続的に募集を掛けていても空室期間が長期に及ぶのならば減額割合は少なくなってしまうので注意が必要です。

### ■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 09:30~17:30  
(土・日・祝は12:00~13:00除く)

編集担当：新町 聡子



### 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  
東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分） 03-3344-3308