

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

## ◇ 土地信託の評価は受託会社の賃貸借がカギ

Q：土地を信託銀行などに信託し、アパートを建てた場合は、その土地は貸家建付地評価になるのでしょうか。

A：土地信託では、ご質問のような賃貸型の信託がもっともポピュラーと言えるでしょう。つまり土地の所有者が信託銀行などに土地を信託し、この銀行が受託者となり、その土地にアパートなどを建築し収益を上げ、もともとの土地の所有者に信託配当を分配するという仕組みのものです。

税法上の取扱いは、個人が信託財産を相続した場合、信託受益権の目的となっている信託財産の各構成物を取得したものと計算されます。つまり、その土地の実際の利用形態によって評価されるわけです。

ご質問のようにアパートを建築した場合は貸家建付地として評価することになるわけですが、ここで注意しなければならないことがあります。

このほど裁判で、たとえ賃貸借を目的とする信託契約を結んでいたとしても、相続開始時は受託会社が第三者と賃貸借契約が有効に成立していなかったとして、小規模宅地特例、貸家建付地評価を斥ける判決がありました。

信託会社が賃借などの事業を行っていない場合は貸家建付地評価の適用がなく、小規模宅地特例も適用されないということです。

