

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

使用貸借に係る宅地の評価

Q: 父が親類の者の住宅用地として貸していた宅地を私が相続しました。

私は今後一定の地代をもらうつもりですが、父は固定資産税だけを借地人に負担させ、地代は受け取っていませんでした。この宅地の評価はどうなりますか。

A: 自用地として評価することになります。

【解説】

建物等の所有を目的とする宅地の使用貸借は、夫婦や親子など親族間で行われることが多く、通常支払われる地代や権利金などは支払われません。このような無償による宅地の貸借はたとえ建物の所有を目的とする場合であっても、借地法の適用がなく、借り主の権利は、借地権のような強い法的な保護がないなど、経済的な価値も極めて低いものです。

そこで、建物等の所有を目的として使用貸借による宅地の借り受けがあった場合には、通常借地権の設定をする際に権利金等を支払う慣行のある地域においても、その宅地の使用貸借に係る使用権の価額は、ゼロとして取り扱われています。

一方、使用貸借に係る宅地は、自用地として評価することになります。

ご質問の場合、固定資産税相当額の支払いを受けていたことになりますが、維持管理費相当額の地代の支払いは、使用貸借として取り扱っています。

また、今後世間並みの地代の支払いを受けることになっても、相続財産の評価は、その相続開始時における価額となります。

