

第 5987 号	 リーダースクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行  リーダースクラブFAXニュース  (2018年)平成30年 6月28日 木曜日
----------------	---	---

発行所 三輪厚二税理士事務所 / 相続税申告相談センター (編集・発行: 税理士 三輪厚二)  
 大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL: 06-6209-7191 WEB: <http://www.souzokuzouyo.com>

## ↳ 一時的に空室の貸家の評価

**Q** : 貸家の場合、相続税の評価では借家権割合を控除してくれるそうですが、一時的に空室になっている場合は、どうなりますか？

**A** : 次のようになります。

### 【解説】

課税時期において、借家人がいる場合のアパートなどは、貸家及び貸家建付地として評価します。

貸家 = 自用の家屋の価額(a) - (a) × 借家権割合 × 賃貸割合

貸家建付地 = 自用地としての価額(b) - (b) × 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合

この場合において、賃貸割合は、原則として、課税時期において実際に賃貸されている部分の床面積に基づいて算定しますが、継続的に賃貸されてきたもので、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められる各独立部分がある場合には、その各独立部分の床面積を、賃貸されている各独立部分の床面積に加えて賃貸割合を計算してよいこととなっています。

一時的に賃貸されていなかったかどうかは、その部分が、①各独立部分が課税時期前に継続的に賃貸されてきたものかどうか、②賃借人の退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われたかどうか、③空室の期間、他の用途に供されていないかどうか、④空室の期間が課税時期の前後の例えば1ヶ月程度であるなど一時的な期間であったかどうか、⑤課税時期後の賃貸が一時的なものではないかどうかなどの事実関係から総合的に判断します。

