

Vol.148

今回は **資産税**

相談事例  
紹介

# 会員相談室

相談委員 **樋渡 俊江 (芝)**

**電話相談**  
受付 午前10時～11時50分  
時間 午後 1時～2時40分  
**03-3354-8520**

**事前予約**  
面接相談・随時相談  
**03-5919-7157**

## 被相続人から生前に貸家の贈与があった場合の敷地の相続税評価額

**事例1** 令和3年8月に、甲が死亡した。相続人は、乙（長男）及び丙（二男）である。相続財産である宅地（200㎡）を敷地とする建物（貸家・4室）は、甲が5年前に乙に贈与し、乙が不動産賃貸を引き継いでいる。貸家の4室のうち2室は、相続開始までに賃借人の入れ替わりがあった。利用状況等の詳細は次のとおりである。この場合、宅地は、どのように評価したらよいか。

### (1)被相続人甲の状況

先代から相続した宅地に、建物（4室全て同じ規格で設計、区分所有建物ではない）を建築し、不動産賃貸を営んでいた。高齢になり、お金の管理に不安を持つようになったため、平成28年3月に同居する乙が定年退職したのを機に、同年5月、乙に建物を贈与した。贈与時の貸家は満室であった。以後、甲は、宅地を乙に使用貸借しており、甲の収入は年金のみとなった。

### (2)相続開始直前の建物（4室）の利用状況

101・・・平成31年4月に前居住者が転居し、令和元年5月に現居住者と賃貸契約を締結し入居した。

102・・・贈与時のまま契約更新(令和2年3月)

103・・・贈与時のまま契約更新(令和元年7月)

104・・・A社の借上社宅であったところ、令和2年3月にA社との契約が終了したため、令和2年4月に（新たに）居住者（A社社員）と賃貸契約を締結した。

### (3)土地の令和3年分の路線価

500,000円/㎡ (借地権割合70% 借家権割合30%) (図1)



**回答** 1. 宅地の相続税評価額  
39,500,000円+50,000,000円=89,500,000円

### 2. 評価額の内訳

(1)2室(102・103)に対応する部分(貸家建付地評価)  
500,000円×200㎡×1/4×2×(1-0.7×0.3)=39,500,000円

(2)2室(101・104)に対応する部分(自用地評価)  
500,000円×200㎡×1/4×2=50,000,000円

### 検討 1. 使用貸借されている宅地の評価（原則的な取扱い）

宅地の上に建っている建物(貸家)は全て貸付されているが、建物(貸家)を所有する乙は、その敷地である宅地を甲から使用貸借により借り受けている。

個人間における建物等の所有を目的とする使用貸借に係る土地に関する相続税及び贈与税の取扱いについては個別通達(注1)があり、使用貸借による土地の使用権の価額は零として取り扱われている。

(注1)国税庁HP 昭和48年11月1日直資2-189(例規)「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」(以下「使用貸借通達」という。)

### 2. 使用貸借されている宅地の評価（条件付きの取扱い）

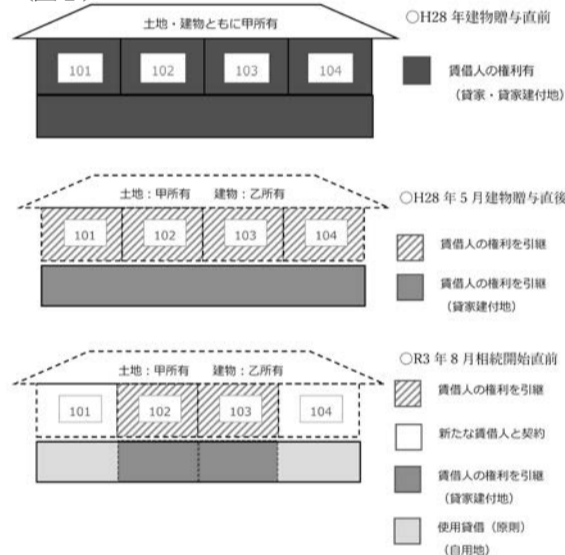
しかし、貸家とその敷地を所有する者が建物のみを贈与し、その建物の敷地を無償で貸し付けていた場合において、建物の贈与前に締結された賃貸借契約は、その建物所有者が土地所有者でもあることから、建物賃借人は土地所有者の権能に属する土地の使用権をも有していることになる。しかも、この建物賃借人の有する敷

地利用権は、建物が第三者に譲渡された場合も侵害されないと解されている(最判昭和38年2月21日民集17巻1号219頁ほか)。このことから、賃貸している建物の所有者に異動があっても、それ以前に有していた建物賃借人の敷地利用権の権能には変動がないと解するのが相当であると考えられる。したがって、この場合の敷地の価額は、建物の贈与後においても贈与前と同様に貸家建付地として取り扱うこととなる。

(注2)「令和2年11月改訂版 相続税法基本通達逐条解説」866-869頁(大蔵財務協会、初版、2021年)参照

このように、最高裁判例の考え方をもとに、建物の贈与前に締結された賃貸借契約の建物賃借人の敷地利用権の権能には変動がない(権利はそのまま残っている)という取扱いがされることから、本件建物の場合は、102及び103の建物賃借人についてのみ、敷地利用権が残っている取扱いとなる。

### (図2)



なお、使用貸借通達による取扱いは、個人間の貸借関係の実情を踏まえて定めたものであるから、当事者のいずれか一方が法人である場合のその一方の個人については、原則として、従来どおり法人税の取扱いに準拠して取り扱うこととなることに留意が必要である。(注1)参照

## 小規模宅地の特例（生計を一にする親族の貸付事業用）の特例適用

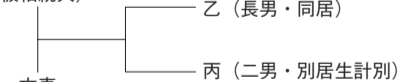
**事例2** 事例1の宅地を相続した場合において、小規模宅地(貸付事業用)の特例適用が可能であるか。

2名の相続人と相続開始日直前の状況は次のとおりである。

乙(長男)・・・被相続人と同居していた。

丙(二男)・・・被相続人と別居しており、生計は別であった。

### (図3) (被相続人)



**回答** 本事例においては、遺産分割による宅地の取得の状況により、次のとおりとなる。

- 乙が取得した場合  
宅地全体(200㎡)について貸付事業用(50%減額)の特例の適用が可能
- 乙と丙が1/2ずつ取得した場合  
相続人乙の持分1/2(100㎡)について貸付事業用(50%減額)の特例の適用が可能
- 丙が取得した場合  
小規模宅地の特例の適用部分はない。

### 検討 1. 被相続人の貸付事業用宅地に該当するか

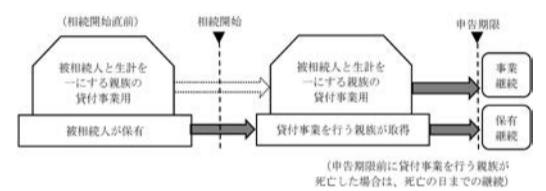
宅地は、事例1のとおり、土地評価においては、その一部が貸家建付地として評価額が計算されるが、乙に使用貸借されている宅地であることから、被相続人の貸付事業用宅地には該当しない。

## 2. 被相続人と生計を一にする親族の貸付事業用宅地に該当するか

乙は被相続人と同居しており、生計を一にする親族にあたる。土地の評価額の計算方法に関わらず、乙が所有する貸家の敷地である宅地は、その利用状況から全体が生計を一にする親族の貸付事業用宅地に該当する。

### ○貸付事業用宅地（被相続人と生計を一にする親族の貸付事業用）の要件

- ①被相続人と生計を一にする親族の貸付事業用である。
- ②原則として、相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等ではない。
- ③その貸付事業を行っていた親族が取得したもので、相続又は遺贈により取得した持分の割合に応ずる部分である。
- ④相続開始から相続税の申告期限までその宅地等の上で貸付事業を営んでいる。  
(事業継続要件)
- ⑤その宅地等を相続の申告期限まで保有している。  
(保有継続要件)

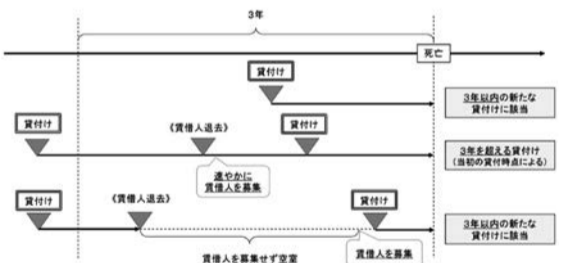


(注3)「令和3年分 図解 相続税・贈与税」147-148頁(大蔵財務協会、初版、2021年)参照

相続開始前3年以内に「新たに貸付事業の用に供されたか否か」の判定については、賃貸借契約の更新があった場合は該当しない。また、賃借人の退去があった場合、退去後速やかに新たな賃借人の募集が行われ、その間、他の用途に転用しない状態で賃貸されていたときも該当しない。(措置法通達69の4-24の3)

### (図4)

(参考)賃借人の退去があった場合の「新たに貸付事業の用に供された」時



(注4) 国税庁HP平成30年10月5日資産課税課情報第16号「相続税法基本通達等の一部改正について(法令解釈通達)のあらまし(情報)」29-31頁

宅地の上で貸付事業を行っていた親族は乙(長男)であることから、乙が宅地を取得した部分について、事業継続要件及び保有継続要件を満たす場合に、小規模宅地(貸付事業用)の特例の適用が可能である。

なお、災害や感染症等の関係から申告期限が延長された場合は、その延長された申告期限まで事業継続及び保有継続が要件となることに留意が必要である。

注)内容は、令和3年8月23日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。