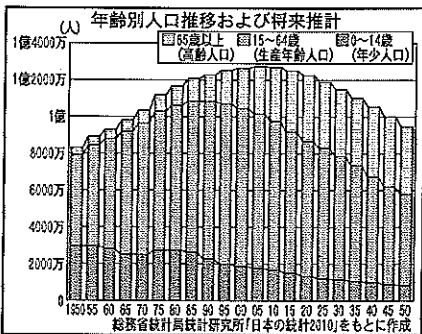


はじまして。今月から高齢者の住まいについての

# シニアの住まい探し入門

## 若者 経営の鍵握る人口動態

となっています。現在の日



減少していくのです。

実施したり、学生・外国人・女性限定といった商品提案など、試行錯誤を繰り返しています。しかし、顧客となる生産年齢者は毎年数十万人単位で



小室真由美  
スターツ総合研究所  
スターツ・シニアパ  
ートナーズ事業部  
シニアマネージャー

なくてはいけない「サイドライフ」が訪れます。現在、「サイドライフ」を支える高齢者の住まいには、特別養護老人ホーム、認知症対応のグループホーム、有料老人ホーム(住宅型介護付)など、たくさ

### 不動産節税相談所

袴田会計総合事務所  
(静岡県沼津市)  
税理士 袴田学



#### Q 6割空室状態で相続発生、貸家建付地評価は可能か

入居者の大半を近隣の学生が占めるマンションを所有しています。入居者の入れ替え時期に相続が発生したため、全25室中15室が空室となっております。15室は入居者募集中です。この場合、貸家建付地評価は可能でしょうか？

#### A 継続的に賃貸していれば適用される

貸家建付地とは「貸家の敷地に供されている宅地」をいい、借家権の目的となっている家屋によりその宅地の使用収益権が一部制限を受けることから、その宅地の評価を「自用財産評価額から当該制限を受ける金額相当の減額を認める」という趣旨の規定になります。

空室であれば、当然ながら当該敷地につき使用収益権の制限は発生しないことから、理論的には自用財産として評価すべきとなります。

しかし、マンション等の各独立部分を有する物件に関しては、課税時期に一人でも借家人がいれば、その借家権の効力が敷地全体に及ぶと解されます。そのため、継続的に賃貸している物件が一時的に一部空室であったとしても、その敷地全体を貸家建付地として評価することが認められています。質問のケースでも敷地全体を貸家建付地評価として差し支えありません。

#### プロフィール

静岡県立沼山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、辻・本郷税理士法人、アクタス税理士法人を経て袴田会計総合事務所入所。現在は南山法律事務所の税務顧問を兼任。得意分野は資産税・M&A・企業再生など。

ただし、下記のケースにおいては自用地評価をすべきとされておりますのでご注意ください。

#### 【一戸建て貸家の取り扱い】

課税時期に空き家になっている一戸建て貸家の敷地については、自用地評価をすることになります。

#### 【新築マンションの空室部分】

課税時期以前から継続して賃貸していたか否かが貸家建付地評価のポイントとなります。新築マンションの空室は賃貸実績がないことから、空室部分に対応する敷地は自用地評価になります。

#### 【マンション等附帯の駐車場】

駐車場の敷地が当該マンション等に隣接していない場合や居住者以外も駐車場を利用している場合には、物理的・機能的にマンションと一体利用しているとはみなされず、居住者が利用している部分も含めて駐車場全体を自用地評価することになります。

人気ノベルティはミニチュアバスタブ

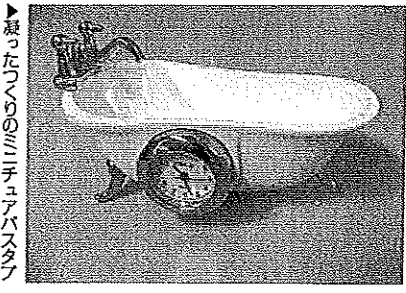
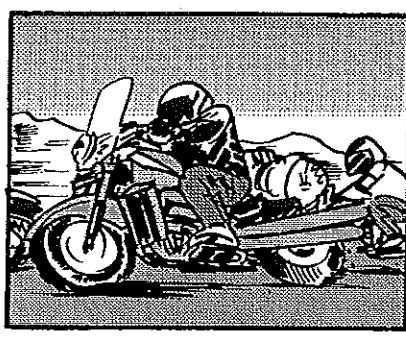
## のバルカン1500ccで目指すは御殿場

「ドアンフの色柄にもトレンドがあります」と話すのは川口技研(埼玉県川口市)の城所博明課長代理だ。目下主要取引先は、つづつと

時代の移ろいに見るドアンフのトレンド

建築士を目指した理由 加藤社長こだわりの

趣味はツーリング 泊りがけて遠出も



### 今週の玄関之夕