

⇩ 使用貸借と賃貸借

Q : 私は、父親の土地にマンションを建てて賃貸業を行っています。この土地を相続する場合、土地の評価は、土地の貸借関係が賃貸借か使用貸借かで違うそうですが、どのようなになっているのですか？

A : 使用貸借の場合は自用地評価となり、賃貸借の場合は貸家建付地となります。

【解説】

土地を他人に貸す場合、通常は賃貸借によりますが、親族間で貸す場合は、賃料を取らない使用貸借による場合があります。

賃貸借とは、民法601条に規定する契約をいい、当事者の一方がある物を使用収益させることを約し、相手方がこれに対して賃料を支払うことを約することにより成立する契約をいいます。

これに対して、使用貸借とは、民法593条に規定する契約で、当事者の一方が無償で相手方からある物を使用収益した後にその物を返還することを約し、相手方からその物を受け取るにより成立する契約をいいます。

土地の評価は、賃貸借と使用貸借によって次のように取り扱われることになっています。

① 賃貸借

賃貸借で借りている土地を相続する場合、土地の評価は貸家建付地評価となります。

② 使用貸借

使用貸借の場合、その土地の評価は自用地評価となります。

※賃料が土地の固定資産税相当額である場合は、使用貸借とされます。

