

## 立退料のうち借家権の対価はいくら？

Q: 私は家を借りていましたが、家主から立ち退きを求めら、立退料を受け取って立ち退くことになりました。

ところで、この立退料の中には借家権の対価があるようですが、その対価はどのように計算するのでしょうか。

A: 立退料のうち対価補償の金額部分が、借家権の対価となります。

### 【解説】

借家人が賃貸借の目的とされている家屋を明渡すに当たって受ける金額（立退料）は、その性質によって次の4つに分けられます。

- (1) 明渡しのために、利用者が事実上失う収益の補償で、収入に加算されて事業所得となるもの
- (2) 借家権の消滅の対価として譲渡所得となるもの
- (3) 移転費用の実費弁償的な補償で、収入と必要経費に両建することにより、結果的に所得には関係なくなるもの
- (4) その他の性質のもので一時所得となるもの

立退料のうち借家権の消滅の対価だけが、譲渡所得に該当することになりますが、具体的に借家権の対価を算定するのは困難であると思われます。そこで、借家権の取引慣行がある地域で支払いを受けた立退料について、内容が不明の場合には、借家権の対価は次のように考えて差し支えありません。

$$\left( \begin{array}{l} \text{支払を受} \\ \text{けた立退} \\ \text{料の金額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{明らかに収益} \\ \text{補償と認めら} \\ \text{れる金額} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{l} \text{移転のた} \\ \text{めに支出} \\ \text{した金額} \end{array} \right)$$

