

税理士情報ネットワーク

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES
TAINS
解体新書

貸家建付地・貸家の評価

— 一時的な空室の範囲 —

依田 孝子 (大森)

はじめに

国税庁のホームページでは、質疑応答事例などを掲載し納税者の便宜を図っています。そして、こまめに更新が繰り返されています。その情報の基になっているのは、裁判例や裁判例も少なくありません。

1、一時的な空室の場合

評価通達では、家屋が借家権の目的となっている場合は、立退料等、建物及びその敷地の利用制限を考慮して、貸家建付地及び貸家の評価(評通26、93)をすることとしています。

貸家に各独立部分がある場合、その評価の算式中の「賃借割合」を算定するときは、「賃貸されている各独立部分」には、「継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていないか」と認められるものを『を含めて差し支えないとされています(評通26(注2))。』

2、質疑応答事例

質疑応答事例の「貸家建付地等の評価における一時的な空室の範囲(平成24年7月1日現在)では、一時的な空室部分に該当する

か否かの判断は次の事実関係から総合的に判断することとしています。

- 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は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

3、空室期間の判断基準

平20・6・12非公開裁判決
FO・3・2096 (一部取消)

この事案では、相続開始日に、全20室のA賃貸マンション(本件建物)のうち賃貸されていたなかった部屋4室(本件空室)について、一時的に空室となったものか否かが争われました。

不服審判所は、次のとおり、一時的に空室であったと認め、本件建物の全体を貸家として、その敷地の全体を貸家建付地として評価することを相当としました。

① 本件空室が一時的に空室であったか否かについて
平21・3・25非公開裁判決
FO・3・229(棄却)
この事案は、共同住宅

4、長すぎた空室期間

は、本件空室の相続開始時における空室期間を捉えて、一時的な空室か否かを判断することは相当ではなく、いかなる状況下においてもかかる空室期間が生じていたか等の諸事情をも総合勘案して判断すべきである。

② 本件空室の相続開始時における空室期間は、短いもので2ヶ月、長いもので1年11ヶ月ではあるが、審査請求人は、本件空室について速やかに所要の手当てを施した上で不動産業者に入居者募集の依頼を行っているほか、築25年の本件建物に定期的に補修等を施すなど、経常的に賃貸に供する意図が認められる。

③ 本件建物の近隣周辺にはマンション等の共同住宅が林立していることからすると、空室が発生したからといって速やかに新入居者が決定するような状況ではなかったことが認められる。

④ また、本件建物の各部屋の間取りも20室すべてが統一されたものであり、各室に対応した駐車スペースも確保されるなど、その形状は共同住宅としてのものにほかならない。

⑤ 加えて、被相続人は、相続開始日まで継続してAマンションを賃貸の用に供し、不動産収入を得ていたことが明らかである。

⑥ 以上のことを総合して判断すると、本件空室は資産評価企画官情報に定める一時的に空室となっていたにすぎないものであると認められる。

⑦ 審査請求人は、空室について、課税時期前に継続的に賃貸されてきたものであること、また、賃借人退去後速やかに新たな賃借人の募集を行い、賃料を安くするなど継続して営業努力を行っている等の実態面を考慮すると評価通達26(注)2に該当する旨主張する。

⑧ 本件貸家の入居状況は、相続開始日において、3年半以上空室の部屋が5室存在し、空室期間が短いものでも1年半空室であり、その後、本件貸家及びその敷地を譲渡した平成17年3月まで半年以上わたって貸付けの用に供されることはなかった。

⑨ このような賃貸状況に照らすと、審査請求人が主張する相続開始前の営業努力等を考慮しても、本件貸家が一時的に賃貸されていなかったとは認められない。

⑩ 加えて、被相続人は、相続開始日まで継続してAマンションを賃貸の用に供し、不動産収入を得ていたことが明らかである。

⑪ 以上のことを総合して判断すると、本件空室は資産評価企画官情報に定める一時的に空室となっていたにすぎないものであると認められる。

⑫ 審査請求人は、空室について、課税時期前に継続的に賃貸されてきたものであること、また、賃借人退去後速やかに新たな賃借人の募集を行い、賃料を安くするなど継続して営業努力を行っている等の実態面を考慮すると評価通達26(注)2に該当する旨主張する。

⑬ 本件貸家の入居状況は、相続開始日において、3年半以上空室の部屋が5室存在し、空室期間が短いものでも1年半空室であり、その後、本件貸家及びその敷地を譲渡した平成17年3月まで半年以上わたって貸付けの用に供されることはなかった。

⑭ このような賃貸状況に照らすと、審査請求人が主張する相続開始前の営業努力等を考慮しても、本件貸家が一時的に賃貸されていなかったとは認められない。

5、新築した貸家・賃貸借契約の成立前

平13・1・31非公開裁判決
FO・3・075(棄却)

新築の賃貸用マンションは、相続開始日現在、全24室のうち10室が空室でしたが、そのうち6室は、入居申込みを受けた段階でした。不服審判所では、次のとおり、この6室は、一時的な空室であると認められないと判断しました。

① 賃貸借契約は申込みと承諾により成立する諾成契約である(民法601)。

② 入居申込書は、賃貸人の口頭による承諾があったとしても、単に賃貸借契約を結ぶ予約をしたものにはすぎないから、その提出をもって事実上の賃貸借契約の締結することはできない。

③ したがって、6部屋は、借家権の目的となっていない部屋とは認められない。

④ 賃貸用マンションは、平成8年7月に完成し、その後貸家の用に供し始めたものであり、相続開始日(同年9月11日)の空室部分については、いまだ貸付け実態は現存していないため、借家人の有する敷地支配権が発生しているものとは認められず、また、その時点では、貸付行為が継続的に行われていたものとは客観的にも認定できないことから、改正評価通達26(注)2には当たらないと解される。

おわりに

一時的な空室期間については、質疑応答事例の「: : : 例えは1ヶ月程度」の文言は気になるところですが、平成20年6月12日裁判決の判断基準が実務の参考となると思います。また、平成21年3月25日裁判決は、相続開始後の諸事情も含めて判断しているところに少し疑問も残りますが、併せて参考にしてください。

なお、上記の裁判等をTAINSで検索する場合は、キーワードは、「貸家建付地」、「貸家」、「空室」です。

収録内容に関するお問合せはデータベース編集部
03・5496・1416

平成24年11月1日 第7回税理士証票交付式 新規登録者 64名



東京税理士会 平成24年度 第7回税理士証票交付式



東京税理士会 平成24年度 第7回税理士証票交付式