

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

貸家建付地の評価 — 評価単位と共有貸家の敷地 —



依田 孝子〔大森支部〕

はじめに

相続税の申告をする場合、小規模宅地等の特例と同様に、貸家建付地の評価（評基通26）の適用事例も多いことと思います。

今回は、貸家建付地の評価に関する最近の裁決・判決をご紹介します。

I 評価単位

1. 課税実務の取扱い

評価通達7-2《評価単位》(1)は、宅地については、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地）を評価単位とする旨を定めています。

課税実務上、「1画地の宅地」とは、その宅地を取得した者が、その宅地を使用、収益及び処分をすることができる利用単位又は処分単位であって、原則として、①宅地の所有者による自由な使用収益を制約する他者の権利（原則として使用貸借による使用借権を除く。）の存在の有無により区分し、②他者の権利が存在する場合には、その権利の種類及び権利者の異なるごとに区分することとされています。

2. 一括貸し後、転貸されている複数の貸家の敷地

平26.04.25非公開裁決
(棄却) F0-3-401

<事案の概要>

被相続人は、3筆の土地に5棟の共同住宅を有していました。その各共同住宅は、賃借会社に一括貸しされた後、第三者に転貸されていました。

本件は、審査請求人が、各共同住宅の敷地（本件各宅地）について、相続により取得した者ごとに区分し、2画地の宅地として評価して相続税の申告をしたところ、原処分庁が、5棟の共同住宅の敷地ごとに区分し、5画地の宅地として評価すべきであるとして更正処分をしたことから争われました。

<審判所の判断>

審判所では、次のとおり判断し、審査請求人らの請求を棄却しました。

- ① 複数の貸家である建物を所有している場合において、当該各建物が外観からみて構造上それぞれ独立したものであるときには、母屋と離れのように当該各建物が一体で機能している特段の事情が認められる場合を除き、各建物の敷地部分をそれぞれ1画地の宅地と見るのが相当であると考えられる。
- ② 本件各宅地は、各共同住宅の賃借人である賃借会社が、建物等一括賃貸契約（本件契約）に基づき、各共同住宅の使用目的の範囲内において有する各敷地利用権が存する土地（貸家建付地）であった。
- ③ 賃料額が一括して定められていないこと、一部の棟の契約解除が可能であること、契約締結の経緯等を総合すると、本件契約は、契約書1通により各共同住宅5棟を一括して賃貸借契約が締結されたものではあるが、実態は、各共同住宅の棟ごとに締結された賃貸借契約を1通の契約書としたにすぎないと認められる。
- ④ 各共同住宅は、その外観上相互に連結した箇所がないから、各共同住宅の各棟は、構造上全体が一体のものであるとはいえず、各棟が独立した建物であったものと認められる。
- ⑤ 賃借会社の敷地利用権の及び範囲は、各共同住宅の敷地ごとに及んでいるものと認めるのが相当である。
- ⑥ したがって、本件各宅地の評価単位は、各共同住宅の各敷地部分をそれぞれ1画地の宅地として、5区画に区分するのが相当である。

3. 主たる建物及び附属建物の敷地

平25.10.1公表裁決
(一部取消し) J93-4-13

<事案の概要>

登記簿に主たる建物（主建物）及び附属建物と記載されている共同住宅及

び店舗付住宅は、賃貸借契約に基づき、それぞれ別の第三者に貸し付けられていました。この事案では、主建物及び附属建物の敷地（本件土地）について、1画地の宅地として評価すべきか、2画地の宅地として評価すべきかが争点となりました。

<審判所の判断>

審判所では、次のとおり、審査請求人らの主張を認め、2画地の宅地として評価すべきであると判断しました。

- ① 主建物及び附属建物は別棟で接しておらず、それぞれが独立して機能する建物であったと認められ、また、主建物は共同住宅として、附属建物は店舗付住宅として、それぞれ別の第三者に貸し付けられていたものであることから、本件土地上の主建物及び附属建物には、それぞれ異なる第三者の権利が存在していたものと認められる。
- ② 評価通達7-2(1)の定めによれば、本件土地については、主建物の敷地部分と附属建物の敷地部分とが別の利用の単位と認められることから、2画地の宅地として評価するのが相当である。

II 共有貸家の敷地

平26.5.13札幌地裁判決
(棄却) Z888-1912
平26.12.19札幌高裁判決
(棄却) (確定) Z888-1913

<事案の概要>

B（原告・控訴人）は、母である被相続人（亡A）から、無償で2筆の土地を借り受け、亡Aと共有の賃貸建物2棟（持分はそれぞれ2分の1）を有していました。その後、相続により、Bは亡Aの各土地の所有権及び各建物の2分の1の持分を相続しました。

この事案では、各土地全体を貸家建付地として評価することができるかが争われました。

<裁判所の判断>

裁判所では、下記のとおり、各土地

の評価に当たり、Bの各建物の持分（2分の1）に相当する部分は、貸家建付地として評価することはできないと判断して、Bの請求を棄却しました。

- ① Bは、亡Aに地代の支払をしていないので、Bの各土地の敷地利用権は使用貸借に基づくものと認められる。
- ② 使用貸借通達（昭和48年11月1日付け直資2-189）の趣旨は、建物所有を目的とする土地の使用借権は、その経済的交換価値において、借地権に比し極めて弱いものであることから、このことを財産評価においても適切に反映させるべく、その価値を零として扱うことにある。
- ③ この理は、当該土地上の建物が単独所有の場合であっても共有の場合であっても同様に当てはまり、現に、使用貸借通達では、それらを区別して共有の場合には適用すべきでないなどは規定していないのであるから、租税平等主義の観点に照らし、各土地の評価に当たっても使用貸借通達に則って評価すべきと解するのが相当である。
- ④ 評価通達2《共有財産》に鑑みれば、更正処分において、処分行政庁が各土地の評価に当たり、Bの各建物の持分である2分の1に相当する部分については使用貸借通達に則って自用土地として評価し、亡Aの各建物の持分である2分の1に相当する部分については貸家建付地として評価したことは相当というべきである。

おわりに

上記のIIの札幌地裁判決、控訴審の札幌高裁判決は、従来の課税実務に沿ったものですが、その是非の判断が初めて示された裁判例です。

評価単位の裁決については、土地の概要図等もTAINSに収録されており、併せてご活用ください。

収録内容に関するお問合せは
データベース編集室へ
TEL 03-5496-1416

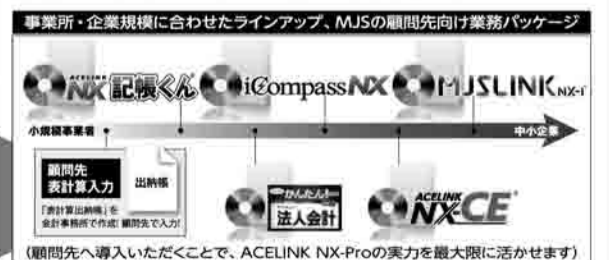


これまでのご経験と実績。
顧問先の経営改善に、
もっと活かすべきです。
顧問先もそれを望んでいます。

MJSは強カツールACELINK NX-Proと
顧問先業務システムとの連携で全面支援。

経営提案できる会計事務所へ。
自計化を推進し、顧問先ニーズに迅速対応。

顧問先の自計化により、記帳代行業務から脱却することが提案型会計事務所への第一歩。ACELINK NX-Proは顧問先の業務システムとデータ連動して、自計化を効果的に推進します。さらにNX-Proなら、PDCAサイクルの確立により、実効性ある経営戦略の実施が可能。顧問先の視点から経営マネジメントを行うことで、実りある提案を実現します。



提案型会計事務所へ、
MJSがバックアップ!

会計事務所向けERPシステム
ACELINK
NX-Pro

詳しくは今すぐ
ACELINK NX-Pro 検索



MJS

株式会社ミロク情報サービス
東京都新宿区西新宿 1-25-1 新宿センタービル 4F 階 〒163-0648
TEL.03-5326-0381 FAX.03-3343-5789

— 地域密着型全国ネットワークで最適な承継先を推薦! —
MJSの会計事務所 事業承継支援サービス

ご相談から、承継先の紹介、承継対価の算定、契約書の作成、承継完了まで誠心誠意ご支援します。
MJS会計事務所承継支援室に、ぜひご相談ください。

フリーダイヤル ☎0120-369-144 (平日9:00~17:30)

フリーファックス ☎0120-369-667

当社ホームページに「ご相談シート」をご用意しております。 <http://www.mjs.co.jp/account/shoukei/>