

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

## 貸家及び貸家建付地の評価 「一時的空室部分」該当性



依田 孝子〔大森〕

### はじめに

評価通達93及び26に基づき貸家及び貸家建付地の評価をする場合、構造上区分された複数の独立部分からなる家屋については、賃貸されている各独立部分の割合（賃貸割合）に応じて減額されます。評価通達26（注）2では、「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と認められるもの」（一時的空室部分）を含むこととして差し支えないとされています。

今回は、「一時的空室部分」に該当するか否かが争われた判決・裁決をご紹介します。

### I 8棟の家屋とその敷地

平28.10.26大阪地裁判決  
（棄却）（控訴）Z888-2093  
平29.5.11大阪高裁判決  
（棄却）（上告受理申立て）  
Z888-2093

#### <事案の概要>

A（原告、控訴人）は、相続開始時に182室うち71室が空室であった賃貸用の家屋（8棟）及びその敷地を相続しました。この事案では、空室71室（本件各空室部分）が一時的空室部分に該当するか否かが争われました。

#### <裁判所の判断>

裁判所では、次のとおり判断し、一時的空室部分に該当しないとしました。

#### 1 評価通達26（注）2の意義

① 評価通達の趣旨に照らせば、構造上区分された複数の独立部分からなる家屋の一部が課税時期に賃貸されていない場合において、当該独立部分が評価通達26（注）2の一時的空室部分といえるためには、当該独立部分の賃貸借契約が課税時期前に終了したものの引き続き賃貸される具体的な見込みが客観的に存在し、現に賃貸借契約終了から近接した時期に新たな賃貸借契約が締結されたなど、課税時期前後の賃貸状況等に照らし実質的にみて課税時

期に賃貸されていたと同視し得ることを要するというべきである。

② 評価通達93並びに26本文及びその26（注）2が、構造上区分された複数の独立部分からなる家屋について、減額を認めていることは、家屋の独立部分ごとに、借家権の目的となっていることに基づく制約があると評価できるか否かに着目するものであり、貸家及び貸家建付地の取得の時ににおける時価を算定するための手法として合理的なものであるということが出来る。

#### 2 本件各空室部分について

① 本件各空室部分が賃貸されていない期間は最も短い場合でも5か月であり、本件各空室部分について、相続開始前に賃貸借契約が終了した後も引き続き賃貸される具体的な見込みが客観的に存在したにもかかわらず上記の期間新たな賃貸借契約が締結されなかったことについて合理的な理由が存在したなどの事情は認められず、むしろ、各係争家屋の賃借人を継続的に募集していたという原告の主張を前提とすれば、そのような募集状況にあったにもかかわらず5か月以上も賃貸されていないことから、上記のような事情はなかったものと推認される。

② したがって、本件各空室部分は、相続税の課税時期に賃貸されていたと同視することはできず、一時的空室部分に該当しない。

### II 2棟の家屋とその敷地

平27.11.11非公開裁判  
（棄却）F0-3-523

#### <事案の概要>

請求人らは、評価通達93及び26に基づき、家屋（2棟）及びその敷地について、全ての住戸が貸し付けられていることを前提に減額して相続税申告をしました。本件は、原処分庁が、家屋の住戸33室のうち7室（本件各独立部分）は相続開始日に空室であったから、当該減額の一部は認められないとして、更正処分等をしたのに対し、請

求人らが、空室は一時的なものであるとして、その取消しを求めたものです。

#### <審判所の判断>

審判所では、次のとおり判断し、本件各独立部分は、「一時的に賃貸されていないと認められるもの」に該当しないと認められ、請求人の主張を却けました。

① 評価通達26に定める賃貸割合の算出上、本件各独立部分を有する家屋の全部又は一部が貸し付けられているかどうかについては、課税時期における現況に基づいて判断するのが原則である。

② 評価通達26（注）2に定める一時的に賃貸されていないと認められるものとは、国税庁ホームページのタックスアンサー（No4614「貸家建付地の評価」）が示すように、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であること、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、空室の期間中、他の用途に供されていないこと、③空室の期間が、課税時期前後の例えば1か月程度であるなど、一時的な期間であること、④課税時期後の賃貸が一時的なものではないことなどの事実関係から、各独立部分の一部が課税時期において一時的に空室となっていたにすぎないと認められるものをいうものと解するのが相当である。

③ 本件各独立部分に係る相続開始日前後の空室期間は、最も短いもので約3か月、長いものでは約1年10か月に及んでおり、タックスアンサーの④で示された期間を大幅に上回っているため、社会通念に照らしても、これが一時的なものにすぎないとは認め難い。

### III 使用貸借に係る貸家の敷地

平27.2.17非公開裁判  
（棄却）F0-3-522

#### <事案の概要>

この事案は、前述の大阪地裁及び大

阪高裁の裁決です。争点1の「一時的空室部分」該当性について棄却され提訴されました。提訴されなかった争点2では、請求人が使用借権を有する貸家の敷地は、貸家建付地の評価（評基通26）ができるか否かが争われました。

#### <審判所の判断>

審判所では、次のとおり、貸家建付地として評価できないと判断しました。

① 貸家Aの敷地は、取得の時から相続開始日まで被相続人がその全部を所有し、取得の時から相続開始日まで被相続人と請求人が各2分の1の持分で共有していた「貸家A」の敷地の用に供されていたものである。

② 使用貸借通達（昭和48年11月1日直資2-189）の3は、使用貸借に係る土地を相続により取得した場合における相続税の課税価格に算入すべき価額は、当該土地の上に存する建物等の自用又は貸付けの区分にかかわらず、全て当該土地が自用のものであるとした場合の価額による旨定めており、当該通達の定めは、合理的なものと認められるのである。

③ したがって、貸家Aが賃貸の用に供されているとしても、貸家Aの敷地のうち、請求人が使用借権を有する2分の1の持分に相当する部分については、貸家建付地として評価することはできず、飽くまでも自用のものとして評価することになる。

### おわりに

TAINSで、上記の判決及び裁決を検索する場合の「検索キーワード」は、「貸家」「貸家建付地」「賃貸割合」などです。どうぞご利用ください。

TAINSの入会に関するお問い合わせは、データベース事務局へ  
TEL 03(5496)1195

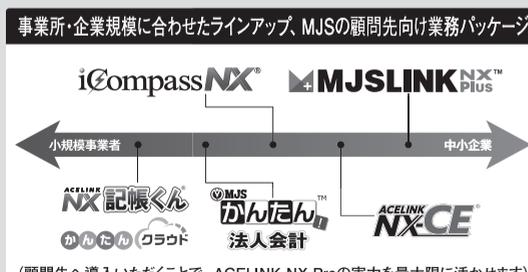
## 会計事務所向けシステム

たとえば、**MJS!**  
ミロク情報サービス。

MJSは会計プロフェッショナルのための最強ツールACELINK NX-Proと顧問先業務システムとの連携で会計事務所を全面支援。顧問先の満足度を向上させ、長期的により良い関係を構築します。



会計事務所向けERPシステム  
**ACELINK NX-Pro**



（顧問先へ導入いただくことで、ACELINK NX-Proの実力を最大限に活かします）  
●ACELINK NX-Pro、ACELINK NX記帳くん、かんたんクラウド、iCompass NX、MJSLINK NX-Plus、MJSかんたん法人会計、ACELINK NX-CEは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。



財務と経営システムのリーディング・カンパニー 東証第一部上場  
株式会社ミロク情報サービス (証券コード:9928)

MJS 検索