

貸家及び貸家建付地の評価(一時空室 1 か月基準)／小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の計算

出典:H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523(以下、出典元裁決という。)

## 目次

問題文	2
1. 概要	2
2. 本件家屋 1、2 の各独立部分の床面積及び相続開始日前後における空室状況	2
3. 本件家屋 1、2 の賃貸状況等の事情	3
4. 被相続人の所得税の税務調査 <sup>2</sup>	3
5. 計算に必要な基礎数値	3
設問	4
問 1	4
問 2	4
【参考法令等】	5
解答	7
問 1	7
問 2	8
解説	9
問 1	9
問 2	16

貸家及び貸家建付地の評価(一時空室 1 か月基準)／小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の計算

出典:H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523(以下、出典元裁決という。)

問題文

1. 概要

被相続人は平成 24 年中に相続の開始があった。同人の相続財産のうちには、下記に掲げる 2 棟の共同住宅(本件家屋 1、本件家屋 2)及びそれぞれの敷地である宅地(本件土地 1、本件土地 2)が存在していた。本件家屋 1、2 は、いずれも、建物の構成部分である隔壁、扉、階層(天井及び床)等によって他の部分と完全に遮断されており、独立した出入口を有するなど、独立して賃貸の用に供することができる各独立部分によって構成されている。

2. 本件家屋 1、2 の各独立部分の床面積及び相続開始日前後における空室状況<sup>1</sup>

建物	住戸番号	各独立部分の床面積 (㎡)	本件相続開始日前後の空室状況 (平成23年 1 月 1 日から 平成25年12月31日まで)	左の日数	賃貸中と認められる各独立部分の床面積 (㎡)
本件家屋 1	101	57.75	賃貸中		57.75
	102	57.75	賃貸中		57.75
	103	57.75	本件被相続人が居住		-
	105	52.42	賃貸中		52.42
	201	57.75	賃貸中		57.75
	202	57.75	賃貸中		57.75
	203	57.75	賃貸中		57.75
	205	52.42	平成23年 5 月 5 日から平成25年 3 月19日	1 年10か月15日	-
	301	57.75	賃貸中		57.75
	302	57.75	賃貸中		57.75
	303	57.75	賃貸中		57.75
	305	52.42	平成23年12月 1 日から平成25年 4 月 5 日	1 年 4 か月 5 日	-
	合計	677.01			514.42
	本件家屋 2	101	61.20	賃貸中	
102		61.20	賃貸中		61.20
201		61.20	賃貸中		61.20
202		61.20	賃貸中		61.20
203		61.20	賃貸中		61.20
205		61.20	平成24年 5 月 1 日から平成25年 9 月30日	1 年 5 か月	-
206		65.40	賃貸中		65.40
301		61.20	賃貸中		61.20
302		61.20	賃貸中		61.20
303		61.20	賃貸中		61.20
305		61.20	平成24年 5 月 1 日から平成25年12月31日	1 年 8 か月	-
306		65.40	賃貸中		65.40
401		61.20	賃貸中		61.20
402		61.20	賃貸中		61.20
403		61.20	賃貸中		61.20
405		61.20	賃貸中		61.20
406		70.12	賃貸中		70.12
501		70.12	平成24年 5 月 1 日から平成24年 8 月 9 日	3 か月 9 日	-
502		65.92	賃貸中		65.92
503	65.92	平成24年 5 月 1 日から平成25年 4 月29日	11 か月 29 日	-	
505	70.12	平成24年 5 月 1 日から平成24年10月26日	5 か月 26 日	-	
合計	1,329.80			1,001.24	

<sup>1</sup> H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523 別紙 2

## 貸家及び貸家建付地の評価(一時空室 1 か月基準)／小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の計算

出典:H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523(以下、出典元裁決という。)

### 3. 本件家屋 1、2 の賃貸状況等の事情<sup>2</sup>

- (1) 被相続人は、本件家屋 1、2(被相続人の居住住戸除く。以下 3.において同じ。)を平成 7 年及び平成 9 年の賃貸開始から本件相続開始日まで継続的に賃貸の用に供してきた。
- (2) 被相続人は、本件家屋 1、2 に空室が生じた場合には、その都度、複数の不動産賃貸仲介業者に物件情報を提供することによって、新たな賃借人を募集する活動をしていた。
- (3) 被相続人は、本件家屋 1、2 に空室が生じた場合には、内装等の補修工事を行い、新たな賃借人が見つかり次第いつでも貸付けできる状態を維持しており、本件家屋 1、2 を賃貸以外の用に供したことはない。
- (4) 相続開始日における空室部分は、いずれも賃借人の転勤によるものであるところ、本件相続開始日に限らず、賃借人が退去した後、ある一定期間空室になることはよくあることであって、被相続人も相続人も、賃料を据え置き新たな賃借人の募集を行い、その後、平成 27 年において本件家屋 1、2 は満室となっている。

### 4. 被相続人の所得税の税務調査<sup>2</sup>

被相続人の生前に実施された所得税の税務調査において、本件家屋 1、2 の各独立部分を含めて、家屋全体が賃貸用と認められている。

### 5. 計算に必要な基礎数値

項目	数値
本件家屋 1 の固定資産税評価額(※1)	100,000,000 円
本件土地 1 の自用地評価額(※1)	200,000,000 円
本件家屋 2 の固定資産税評価額(※1)	300,000,000 円
本件土地 2 の自用地評価額(※1)	500,000,000 円
本件土地 2 の地積(※2)	687.60 m <sup>2</sup>
借家権割合(※2)	30%
借地権割合(※2)	60%
小規模宅地等の特例	
被相続人等の貸付事業用の宅地等の限度面積(※2)	200 m <sup>2</sup>
被相続人等の貸付事業用の宅地等の減額割合(※2)	50%

(※1) 出典元裁決ではこれら金額はマスキングされており不明のため、筆者が金額を設定。

(※2) 出典元裁決の数値をそのまま使用。

<sup>2</sup> H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523 請求人らの主張より抜粋

**貸家及び貸家建付地の評価(一時空室 1 か月基準)／小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の計算**

出典:H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523(以下、出典元裁決という。)

**設問**

**問 1**

本件家屋 1、2 及び本件土地 1、2 の財産評価基本通達による評価額を求めよ。計算に当たって判断した箇所があれば適宜説明分を記載すること。

**問 2**

本件土地 2 について、小規模宅地等の特例の各種適用要件を満たす前提で、小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の適用後の課税価格に算入する価額を求めよ。計算に当たって判断した箇所があれば適宜説明分を記載すること。

なお、解答に当たっては、次ページ以降に記載の【参考法令等】を適宜参考にしてよい。

貸家及び貸家建付地の評価(一時空室 1 か月基準)／小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の計算

出典:H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523(以下、出典元裁決という。)

【参考法令等】

財産評価基本通達

(貸家建付地の評価)

26 貸家(94<<借家権の評価>>に定める借家権の目的となっている家屋をいう。以下同じ。)の敷地の用に供されている宅地(以下「貸家建付地」という。)の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。

貸家建付地の価格の算式

その宅地の 自用地として の価額	その宅地の - 自用地として の価額	借地 × 権割 合	94<<借家権の評価 × >>に定める借家権 割合	賃貸 × 割合
------------------------	--------------------------	-----------------	---------------------------------	------------

この算式における「借地権割合」及び「賃貸割合」は、それぞれ次による。

- (1) 「借地権割合」は、27<<借地権の評価>>の定めによるその宅地に係る借地権割合(同項のただし書に定める地域にある宅地については100分の20とする。次項において同じ。)による。
- (2) 「賃貸割合」は、その貸家に係る各独立部分(構造上区分された数個の部分の各部分をいう。以下同じ。)がある場合に、その各独立部分の賃貸の状況に基づいて、次の算式により計算した割合による。

賃貸割合の算式

$\frac{A \text{のうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計}}{\text{当該家屋の各独立部分の床面積の合計}(A)}$
---

(注)

1 上記算式の「各独立部分」とは、建物の構成部分である隔壁、扉、階層(天井及び床)等によって他の部分と完全に遮断されている部分で、独立した出入口を有するなど独立して賃貸その他の用に供することができるものをいう。したがって、例えば、ふすま、障子又はベニヤ板等の堅固でないものによって仕切られている部分及び階層で区分されていても、独立した出入口を有しない部分は「各独立部分」には該当しない。

なお、外部に接する出入口を有しない部分であっても、共同で使用すべき廊下、階段、エレベーター等の共用部分のみを通過して外部と出入りすることができる構造となっているものは、上記の「独立した出入口を有するもの」に該当する。

2 上記算式の「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かったと認められるものを含むこととして差し支えない。

**貸家及び貸家建付地の評価(一時空室 1 か月基準)／小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の計算**

出典:H27.11.11 裁決 TAINS F0-3-523(以下、出典元裁決という。)

**国税庁 HP タクソアンサー No.4614「貸家建付地の評価」より一部抜粋**

賃貸割合の算式における「各独立部分」とは、建物の構成部分である隔壁、扉、階層(天井及び床)等によって他の部分と完全に遮断されている部分で、独立した出入口を有するなど独立して賃貸その他の用に供することができるものをいいます。

また、継続的に賃貸されていたアパート等の各独立部分で、例えば、次のような事実関係から、アパート等の各独立部分の一部が課税時期(相続の場合は被相続人の死亡の日、贈与の場合は贈与により財産を取得した日)において一時的に空室となっていたに過ぎないと認められるものについては、課税時期においても賃貸されていたものとして差し支えありません。

- (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) 借入人の退去後速やかに新たな借入人の募集が行われ、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、課税時期の前後の例えば 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。

**(貸家の評価)**

**93** 貸家の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。

貸家の価格の算式

89<<家屋の評価>>、89-2<<文化財建造物である家屋の評価>>又は前項の定めにより評価したその家屋の価額(A)	- A ×	94<<借家権の評価>>に定める借家権割合	×	26<<貸家建付地の評価>>の(2)の定めによるその家屋に係る賃貸割合
--	-------	-----------------------	---	-------------------------------------

**租税特別措置法(相続税法の特例関係)の取扱いについて(法令解釈通達)**

**(被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等)**

**69 の 4-24 の 2** 措置法第 69 条の 4 第 3 項第 4 号に規定する被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等には、当該貸付事業に係る建物等のうちに相続開始の時ににおいて一時的に賃貸されていなかったと認められる部分がある場合における当該部分に係る宅地等の部分が含まれることに留意する。