

justax

No.31

FEB'96

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

空室のある賃貸用マンションの評価

バブルの崩壊後、「ただいま入居者募集中」という賃貸用マンションの垂れ幕をよく見かけますが、このような状況で相続が開始した場合、その建物及び敷地について、空室に対応する部分も含めて貸家及び貸家建付地の評価ができるか否かで争われた裁判の判決がでています（平7.7.19横浜地裁）。

◎原告Xは、昭和61年8月に死亡した被相続人より、21室のうち17室が空室の賃貸用マンションを共同相続しました。相続税の申告に当たり、この建物及び敷地の全部について、貸家及び貸家建付地として評価したところ、被告課税庁は、建物の空室17室部分を自用家屋として評価し、その敷地を相続開始日における利用区分に応じて自用地と貸家建付地とに床面積按分により評価して更正処分を行いました。

原告Xはこれを不服とし出訴し、単に、相続開始時における状態のみでなく、次の諸事情をも考慮して、すべて貸家及び貸家建付地として評価すべきであると主張しました。

- ①被相続人は、もともと建物全体を貸家目的として建築計画を立案していた。
- ②建物は、その建築費用を住宅金融公庫から借り入れているから、設計から賃貸料まですべて管理されており、賃貸用目的以外の用に供することはできない。
- ③被相続人は、建物の賃借人の募集について、不動産業者に委託する旨の委託契約を締結しており、しかも、賃借人の募集は既に開始されていた。
- ④委託契約は、原告において一方的に解約することはできず、賃借希望者に対して、原則として賃貸する義務を負っている。
- ⑤相続人らは、順次賃貸契約を締結し、昭和63年3月には、1室を残しすべて賃貸の用に供している。
- ⑥仮に、建物全体を売買目的のものに変更すると、多額の費用と労力を要するので容易にはできない。

◎これに対して、裁判所では、次のとおり判示し、空室17室に対応部分について、貸家及び貸家建付地の評価を認めず、自用家屋及び自用地として評価すべきであるとの判断を下しています。

●貸家及び貸家建付地の評価（評通93・26）は、建物が借家権の目的となっている場合は、賃貸人が一定の正当理由がない限り、建物賃借契約の更新拒絶や解約の申出ができないため、立退料等の支払いをしなければ借家権を取消すことはできない、また、借家権付き貸家及び敷地を譲渡する場合にも、譲受人は建物及びその敷地利用が制約されることなどから、経済的価値が低いことを考慮したものと解される。

●相続税法22条の時価（客観的交換価値）とは、相続開始時点の財産の現況により判断するのであるから、その時点で、まだ、賃貸されていない部屋の客観的交換価値は、それが借家権の目的となっていないものとして評価するのが相当である。

●したがって、原告の主張するような諸事情があったとしても、建物のうち4室以外は借家権の目的となっていない以上、残り17室の相続開始時点の客観的交換価値は借家権のないものと認めざるを得ない。

なお、小規模宅地の特例（措法69/3）については、建物の敷地面積936.13㎡のうち200㎡相当部分まで、60%評価減が適用されています。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)