

最新 判決 研究

空室がある場合の貸家及び 貸家建付地の評価

東京地裁令和8年1月15日判決（令和6年（行ウ）第288号）

筑波大学名誉教授・弁護士・税理士 品川芳宣

一、事実

（1）X₁及びX₂（原告、以下「Xら」という。）は、父甲が平成29年5月4日（以下「本件相続開始日」という。）死亡したことにより、母乙（Xらとともに以下「本件共同相続人」という。）とともに、甲を相続（以下「本件相続」という。）した。本件相続により、X₁は、練馬区所在の宅地351.67㎡（以下「本件1土地」という。）及び本件1土地上に存する建物の共有持分3分の1（以下「本件1建物」という。）並びに同区所在の宅地656.73㎡（以下「本件2土地」という。）及び本件2土地上に存する建物（以下「本件2建物」という。）を取得し、X₂は、同区所在の宅地454.24㎡（以下「本件3土地」といい、本件1土地及び本件2土地と併せて「本件各土地」という。）及び本件3土地上に存する建物（以下「本件3建物」といい、本件1建物及び本件2建物と併せて「本件各建物」（いずれも、賃貸用マンション）という。）を取得した。また、本件共同相続人は、本件各建物を管理する各不動産管理会社6社（以下「本件各不動産管理会社」という。）に対して、未収債権880万円余（以下「本件各金員」という。）を有していた。

Xらは、平成30年3月5日、本件相続に係る相続税（以下「本件相続税」という。）について、処分行政庁に対し、申告書を提出したが、本件各土地及び本件各建物の評価について、本件各建物

に係る賃貸割合をそれぞれ「1」として算定するとともに、本件各金員を課税価格に算入しなかった。その後、Xらは、令和4年7月4日、本件相続税について修正申告したが、前述の本件各土地等の評価に関する申告内容は同じであった。これに対し、処分行政庁は、本件相続税につき、本件各土地及び本件各建物の価額につきそれぞれ賃貸割合に応じて算定し、かつ、本件各金員を相続財産に算入する更正処分（以下「本件各更正処分」という。）及び過少申告加算税の賦課決定処分（以下、本件各更正処分と併せて「本件各更正処分等」という。）をした。Xらは、本件各更正処分等を不服として、前審手続を経て、国（被告）に対してその取消しを求めて本訴を提起した。

（2）本件相続開始日における本件各建物の空室（以下「本件各空室」という。）状況は、次のとおりである。

- 本件1建物（19室） 空室3室、空室期間6か月9日から1年8か月
賃貸割合 1135.08／1340.28
- 本件2建物（32室） 空室3室、空室期間8か月11日から5年超
賃貸割合 1097.70／1224.75
- 本件3建物（25室） 空室2室、空室期間3か月24日と7か月30日
賃貸割合 678.26／759.92

二、争点及び当事者の主張

1 争点

本件の主たる争点は、(1)本件各土地及び本件各建物の評価額、具体的には本件各空室の床面積

最新号を含む見本誌を無料で進呈しております。下記よりご請求下さい

見本誌請求ページへ