



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

賃貸アパートに隣接する駐車場の評価

駐車場が、アパートの賃貸借と一体となって利用されている場合、アパートの敷地と同様に貸家建付地の評価をすることができます。今回は、貸家建付地の評価は否認されていますが、駐車場の利用面積について、参考となる裁決をご紹介します。(平成22年11月24日非公開裁決・一部取消し・TAINSコード F0-3-268)

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

[事案の概要]

この事案は、審査請求人らが、I土地(346㎡)の評価に当たり、アパートに隣接する駐車場の一部分についても貸家建付地の評価をしたところ、原処分庁がそれを認めず更正処分等をしたことから争われたものです。

なお、I土地は、相続開始日現在において、アパート一棟の敷地及び駐車場として利用されていました。アパートは、全4室が賃貸され、駐車場は、車両10台分の駐車区画があり、そのうちの5台分が駐車場として賃貸され、その駐車場利用者のうち1名がアパートの居住者、4名が近隣の居住者でした。

<審判所の判断>

不服審判所では、次のとおり判断し、I土地のうち駐車場部分について、貸家建付地の評価は認めませんでしたが、アパート敷地部分と駐車場部分の利用面積の判定の相違から、原処分の一部を取り消しました。

1. 駐車場と貸家建付地の評価

- ① 借家人は、家屋に対する権利を有するほか、その敷地についても、家屋の賃借権に基づいて、家屋の利用の範囲内で、ある程度の支配権を有していると認められることから、貸家建付地の評価(評基通26)の規定が設けられている。したがって、貸家建付地と評価しうる敷地部分は、家屋の賃借人が、通常、家屋を利用する範囲内で使用することが必要となる部分に限られる。
- ② 貸駐車場は、通常、家屋を利用する範囲内で使用することが必要な部分とは認められないから、原則として、自用地と評価すべきである。ただし、貸家の敷地内に併設された駐車場であって、かつ、駐車場の契約者及び利用者がすべて貸家の賃借人であり、駐車場が貸家入居者専用の駐車場として利用されているなど、駐車場の貸付の状況が貸家の賃貸借と一体となっていると認められるような場合には、全体を貸家建付地として評価することができるものと解するのが相当である。
- ③ アパートの戸数は4戸であるのに比し、駐車場の駐車区画は10と多いこと、駐車場の賃借人の募集はアパートの入居者とは別に募集されていること、駐車場はアパートの入居者のための専用区画を特に確保していないことから、駐車場は、アパートの賃借人の使用を前提として設けられたものではないと認められるので、I土地のうち、駐車場部分の土地は自用地として評価すべきである。

2. 駐車場の利用面積

- ① 審査請求人らは、I土地の駐車場について、4台分がアパート入居者用、5台分が一般利用者用、そして1台分は使用不可能な状況にあることから、駐車場部分のうち5台分の駐車区画の面積74.25㎡の土地は自用地として、残り271.75㎡の土地については貸家建付地として評価すべきである旨主張し、原処分庁は、I土地のうち、アパートの敷地部分について、アパートの建物の1階部分の床面積をI土地の建ぺい率で除して算出し、I土地を評価(駐車場186.45㎡、アパートの敷地159.55㎡)すべきである旨主張する。
- ② I土地について当審判所が調査したところ、駐車場として利用されている面積は148.92㎡、アパートの敷地として利用されている面積は197.08㎡である。したがって、I土地の利用状況に係る面積について審査請求人ら及び原処分庁のいずれの主張もこれを認めることはできない。
- ③ 上記の判断に基づき、I土地を評価すると、相続税評価額は、41,920,956円となり、原処分庁が算定した相続税評価額42,832,935円を911,979円下回る。……(税法データベース編集室 依田孝子)

◇以上の裁決例について詳細(全文・A4判39頁)が必要な方は、送料実費とも1,500円(税込み)で頒布しますので下記あてご一報ください。