



はじめに

新しく「情報サービスの充実」が課題とされ、その一端を広報部が担うことになりました。そこで税法データバンクのPRを兼ね収録済み又は収録されていない情報のうちから、実務に活用いただけそうな資料を毎月「JUST+TAX」（適正な税の意）の表題でお届けすることにしました。

第1回は、いわゆる「5棟10室」に関して、7室以下であっても「事業用」とした裁決事例です。

◎請求人の建物の貸付けは、設備、規模及び賃貸料の収入の額等からみて不動産所得を生ずべき事業として営まれているものと認められるとし、みなし法人課税の特例の適用を認めないこととした原処分は不相当であるとした事例。

（東京審裁決 昭和53年分・54年分及び55年分所得税 東国裁例集 昭和58.5 No.26-2）

【要旨】

貸付けに係る建物に相当の設備が施され、その維持管理に必要な業務が継続して行われ、その貸付けに係る収入金額が比較的高額で各年分の総収入金額に占める割合も高い場合には、社会通念上不動産所得を生ずべき事業として営まれていると認められるのが相当であるから、これにつき租税特別措置法第25条の2に規定するみなし法人課税の特例の適用がないとした原処分は不相当である。

【要件】(抜粋)

(1) 本件建物は、鉄筋コンクリート造陸屋根6階建て、床面積は1階116.56㎡、2階から5階までの各階のいずれも117.55㎡及び6階114.58㎡である。各年分におい

ては、その各階部分は、1階及び4階は区分して各2室に、2階、3階及び5階は区分することなく、各1室として、6階は一世帯の住居の用に供されていた。

(2) 貸付けに係る各室が昭和53年1月から54年4月までは6室、昭和54年5月から55年9月までは、7室、昭和55年10月から同年12月までは5室であり、6階は各年分を通じて請求人がその住居の用に供していた。

(3) 各年分の更生処分に係る不動産所得の収入金額及び不動産所得以外の所得の収入金額は、次表のとおり。

	昭和53年分	昭和54年分	昭和55年分
① 不動産所得の収入金額	17,276,307円	18,872,090円	22,654,143円
② 不動産所得以外の所得の収入金額	2,170,152円	2,082,763円	1,790,900円
③ 収入金額の合計額 (①+②)	19,446,459円	20,954,853円	24,445,043円
④ ③に対する①の割合 (①÷③)	0.888	0.901	0.927

(注)不動産所得の収入金額は、賃貸料・共益費及び償却保証金の額の合計額

(4) 賃貸物件の設備及び管理の状況（省略）

……………(資料提供 東京税理士会データバンク室)