

小規模宅地等の特例～貸付事業用宅地等②～

前回の最後に、使用貸借形態での貸付は小規模宅地等の特例を受けられませんとご紹介しました。今回も、貸付事業用宅地等と認められないようなケースについて、更に掘り下げて見ていきます。



1. 相続の時点で空家だった場合

例えば、長年被相続人所有の貸アパートに住んでいた人が、相続開始直前に契約更新を迎え、更新せずに退去したとします。たまたま相続直前に空室となったために、このアパートの敷地は貸付事業に使用していないものとして評価されてしまうのでしょうか？

このような場合は、その空室がいつでも入居可能な状態にあるかがポイントとなります。具体的には空室になった直後から不動産業者を通じて入居者の募集をしているといったような事情があれば、その空室部分に対応する敷地部分も含めて貸付事業用宅地等と認められ、この規定の適用を受けられます。

2. 駐車場・駐輪場が貸付事業用と認められるには

①構築物の有無

駐車場・駐輪場として使用している土地の場合には、賃貸していれば即貸付事業用宅地等に該当するという訳ではないので注意が必要です。

小規模宅地等の特例は、「建物又は構築物の用に供されているもの」について適用されると規定されています。

建物の敷地は当然に適用がありますが、駐車場・駐輪場の場合には、構築物があるかないかを確認する必要があります。



②構築物の用に供されているとは

最もわかりやすい構築物はアスファルト舗装でしょう。つまり、青空駐車場に紐などでラインを引き、番号を振っただけの青空駐車場は、たとえ駐車場として賃貸していても構築物はないので貸付事業用宅地等ではないということになります。では、なぜ構築物という要件があるのでしょうか？それはこの小規模宅地が生活基盤の保護を目的としていることと深い関係があります。

駐車場として貸すために、お金をかけて（資本の投下）、アスファルト整備、場合によっては屋根などの設置を行い、駐車場として付加価値をつけた場所を貸し、その対価として駐車料金をもらっているということならば、生活の基盤として保護しましょう・・・これを専門的には「事業性がある」といいます。

③砂利敷きの駐車場

例えば砂利敷きの駐車場についてはどうでしょう？②に照らすと、砂利敷きの駐車場についてはその砂利の状態が「構築物」といえるのかどうかで判断することになります。砂利を敷いてから何年も経ち砂利が土に埋まってしまっているような場合には、もはや独立した構築物ではなく、土地の一部であると判断される傾向のようです。また、アスファルト舗装であってもその部分が敷地面積のごく一部であったりすると、簡単に他の用途にも転用でき、処分可能な土地とみなされ、保護に値しないのでは？とみなされてしまう可能性大です。判断が難しいところなので、専門家に相談しましょう。

ワガメ『アスファルトはアスファルトとして、原則的に土地とは別個の資産として評価するのよ』