

## 事業的規模か 準事業か

かつて、相続税法の評価特例を巡って、相続財産である建物の賃貸が、事業的規模にあたるか否かについての基準として、その賃貸建物が貸室であれば、10室、独立家屋では、5棟以上あれば、その建物賃貸は事業にあたるとして、いわゆる5棟10室基準と呼ばれていました。

### □5棟10室基準の後退

しかし、この基準は、例えば全国各地でも10室のアパートがあれば、それは事業となり、他方、都会地において数億の資金を投じて貸ビル業を営んでも、一フロアずつ賃貸すれば9階建て以下では事業に該当しないこととなります。このようなことから、相続税の評価の特例を巡った訴訟において国が敗訴した事実を踏まえ、国は相続税法の評価における事業の形式基準（5棟10室基準）を廃止し、不動産の貸付については、準事業（事業と称するに至らない不動産の貸付）も含めて面積制限はありますがいずれも原則評価額の50%と法律を改正しました。しかし、これに伴って5棟10室基準が無くなったわけではありません。

### □事業的規模か否かによる取扱いの差

所得税法では次の事項については、事業的規模か準事業かにより適用が異なります。

#### 〈資産損失の必要経費への算入〉

資産の除却、滅失、取壊し損失は、「事業」用資産であれば全額が必要経費に算入されますが、それ以外の場合は、災害等によらないものは不動産所得を限度として、必要経費に算入されます。災害等によるものは、必要経費でなく雑損失の対象とされます。

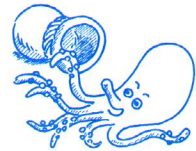
その他、貸倒損失の控除、事業専従者控除給与の必要経費算入や、青色申告特別控除の適用、不適用の問題があります。

### □所得税法では、まだ5棟10室が生きている

建物の貸付が、不動産所得を生ずべき事業的規模かどうかは、社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうかによって



○室町時代末期、南蛮人がもたらしたガラス製品を「びいどろ」とか「ぎやまん」といいました。びいどろは普通の和製ガラスで、ポルトガル語でガラスを「ヴィードロ」といいます。一方、ぎやまんは質の高い輸入ガラスのことで、ポルトガル語でダイヤモンドを意味する「ディアマンテ」が語源で、ダイヤモンドで文様を彫るオランダ製のガラス器です。



判定されることとなります。しかし、この条件はかなり不確定な概念で、事実認定を要します。すなわち、社会通念上事業と称する程度の規模については、役務提供の差及び規模の大小によって判断されるものでなく、①営利性・有償性の有無、②継続性・反復性の有無、③自己の危険と計算における企画遂行性の有無、④その取引に費やした精神的あるいは肉体的労力の程度、⑤人的・物的設備の有無、⑥その取引の目的、⑦その人の職歴・社会的地位・生活状況などを総合勘案して判定されるものとされています。しかし、下記に例示された事実のいずれか一に該当する場合は、形式によって、事業として行われているものとして取り扱われています。

- ① 貸間、アパート等については、貸与することができる独立した部屋が概ね10室以上である。
- ② 独立家屋の貸付については、概ね5棟以上であること。

つまり、5棟10室基準は生きているわけです。

### □土地の賃貸

基本的判定は建物と同じですが、簡便法として一室の貸付に相当する土地の貸付件数は「概ね5」として判定されます。したがって、不動産所得に該当する駐車場のみの場合は、50台以上の規模であれば事業として取り扱われます。