

# 不動産節税相談所

袴田会計総合事務所  
(静岡県沼津市)  
税理士 袴田学



## Q 2～3年空室だった借家を更地にし1年半後によくやく売却。事業用資産の買換特例は適用可能か

父から相続した築35年ほどの借家につき、立地条件が悪く老朽化が進んでいたことから入居募集をしていたものの2～3年間空室の状態が続いておりました。田舎の不動産で管理も困難だったことから地元業者に依頼し、更地にして売却することとしましたが、なかなか買い手が見つからず1年半後によくやく売却することができました。そこで当該売却代金を使って都内に賃貸マンションの購入を検討しておりますが事業用資産の買換特例は適用可能でしょうか？

### A 相当期間内であれば事業用資産と認められる

売却時に実際に事業の用に供していない不動産の譲渡であっても、下記の要件を満たしておれば事業用資産の買換特例の適用は可能となります。

- ① 事業用資産の譲渡のためにその事業を廃止していること
- ② 事業廃止後速やかに当該資産を譲渡していること
- ③ 事業廃止後その資産を事業の用以外の用に転用していないこと

税務の解釈では、事業用資産は現実の事業共用が停止した後も相当期間内であれば事業用資産の性質を失うものではないと考えられています。この相当期間とは事業用資産の性質、事業共用廃止の理由、停止中における買換準備活動の状況等を総合して個別に判断することとなります。

今回のケースでは事業に供してい

た資産を空室期間および更地期間を経ての譲渡になりますが、空室期間中も賃借人を継続して募集しており、この借家を売却のために取り壊し、取り壊した後に他の用に供することなく直ちに不動産業者に売却の依頼をしていることから、総合的に勘案して事業用資産に該当するものと思料します。

なお不動産賃貸業における「事業」とは【相当の対価を得て継続的に行うもの】と定義されています。ここに相当の対価とは「減価償却費・固定資産税・その他の必要経費を回収して、なお相当の利益が生じる対価」を意味することから、親族や友人、同族会社などに少額で賃貸している場合などは「事業」に該当せず、事業用資産の買換特例の適用はできませんのでご注意ください。

(毎月第4週掲載)

【プロフィール】 静岡県立龍山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、辻・本郷税理士法人、アクタス税理士法人を経て袴田会計総合事務所入所。現在は南青山法律事務所の税務顧問を兼任。得意分野は資産税・M&A・企業再生など。

# 新卒採用募集に100人以上の応募

## ハンドブック作成し年収モデルを提示



松堀不動産  
埼玉東京松山  
堀越宏一専務

埼玉県東松山市を中心として、約2850戸管理している松堀不動産(埼玉県東松山市)は、3年前から新卒採用に積極的取り組みを続けている。堀越宏一専務の発案のもと、賃貸部門で先行的に実施。その後、売買部門でも行うことを視野に入れていく。リクルートの就職支援サイト「リクナビ」を利用し募集した。その結果、今年度は応募者100人以上の中から6人に内定を出し入社が決定した。早稲田大学卒業生も採用している。

「事務職は営業補佐と日面接を兼ねた説明会を開催しています。今後さらに事業拡大を目指すために、優秀な人材を安定的に確保できる新卒採用は欠かせないもの」という。また、新卒採用と併せて人事評価を体系化した。不動産業界は、給与が歩合制のイメージが強い。それを払拭すべく、「人事評価・賃金制度ハンドブック」を作成。役員に先んじて年収モデルを提示している。年一回の人事評価では、評価シートにも今後力を入れて取り組んでいきます」と熱意をあらわにしている。



スペース  
(東京都中野区)  
石橋哲也営業本部長代理

## 解約時にカタログを送付

また、入居者退去後にキッチンや洗面台などの汚れを掃除して、自

# 入居対象者に響く付加価値!!

## ★秋・冬に備えた空室対策★

**イーブロード3コマ劇場** ある管理会社さまの社内でのワンシーン

**無料!** 入居者 光インターネット マンション

この物件 家賃アップ してるのに 人気ですね!!

速い ペースで 空室が埋まり そう!!

あっまた 問い合わせ せだ!

この部屋 光インターネットが 無料!!

ホントです! メールアドレスも 無料です!!

コストに厳しい オナーさんも 納得ですね!

だっって一戸 あたりの月額がコレ ↓

また イーブロードに 頑張ってもらわ ないとな!!

イーブロード なら全国対応で 新築・既築も 問わない そうですよ

回線利用料・プロバイダ・サポート込みで 1戸あたりの月額が...

**460円** 税別

1棟全戸光化プラン/総戸数50戸の場合(設備機器・工事代金別途)

**e-Broad 光マンション**

マンション現地調査無料!!

1 技術ブログに掲載済みの物件詳細