

論壇

相当の地代を収受している土地の譲渡価額の考察  
—平成18年5月24日判決、東京地裁平成19年8月23日判決を踏まえて—



山中茂治  
【足立】

I. はじめに

平成15年暮れに、譲渡人を父(以下「K」)、譲受人をその妻と子(以下「Hら」とする親族間の不動産売買契約が行われた。売買金額が相続税評価額(路線価ベース)であったため、相続税法7条に規定する低額譲渡に当たるか否かで争訟となった。Hらは、審判所(平成18年5月24日判決※1)で棄却されたが、東京地裁平成19年8月23日判決※2で原処分を取り消

された有名な事件である。東京地裁は、時価(地価公示価格)より20%程度低い相続税評価額で譲渡することとは「社会通念上・・・一般に著しく低い割合とはみられていない」として、相続税法7条のみならず贈与規定を適用しなかった。

II. 相当の地代を収受している貸宅地の評価減の可否

(1) 本事業における売買代金の計算基準  
イ、Hら：平成15年路線価【360,000円】×奥行価格補正係数【0.96】×(1-借地割合)【1-0.2】=276,480円(1㎡当たりの)  
ロ、課税庁：取引事例による価額【440,000円】×0.8=352,000円(1㎡当たりの)  
ハ、譲渡割合：1+10%  
ニ、譲渡割合：1+10%  
ホ、20%控除の理由  
Hらは「借地割合は堅固な建物(貸家)の敷地の用に供しており、相当の地代の授受が行われていること

の減額である」と主張し、課税庁は「相当の地代を収受している貸宅地である」としている。いずれも、昭和60年6月5日創設のいわゆる「相当の地代」が根拠にある。しかし、譲渡価額の算定において当該通達を取り入れることは疑問がある。

III. 審判所判断は是といえる

審判所は、本件土地上の借地権価額及び本件土地の時価について、「・・・借地人であるM社が当該借地権を譲渡した場合に對価として受領すべき金額は、法人税の取扱いにより、原則として零とされるのであるから(法基通13-1-15)、M

社とともに本件土地を第三者へ譲渡した場合の本件土地の所有者・・・が受領すべき貸宅地の対価は、本件土地の譲渡価額の全額に相当する金額、すなわち、自用地としての価額となる。このことから、本件土地の通常の取引価額は、自用

IV. 過去の裁判等を探る

(1) 東京地裁平成22年2月27日判決※3  
この事案も上述事案と同じく、権利金の収受に代えた土地の譲渡価額が争点の一つにあった。納税者は、貸借により土地の利用制限が生じたという法的かつ

V. 結び

権利金の収受に代え相当の地代を収受している土地の譲渡価額算定を巡る事案は、上記2つの事例のおおりに、借地権等の控除は斟酌されていない。今後、自用地評価額から20%控除を譲渡価額の算定に含めること

用貸借通達の冒頭の文言が浮かんでくる。さらに、使用貸借通達1では「建物又は構築物(・・・)の所有を目的として・・・」と規定している。すなわち、本事業は、個人間の譲渡所得課税の問題である以上、所得税79条及び法務省令138条(共)、建物又は構築物の所有を目的とする借地権に関する規定)の問題である。

は、大きなリスクを背負うことを覚悟しなければならぬと筆者は考えている。

明記されている。そのため、当該通達1では「借地権(建物の所有を目的とする地上権又は賃借権をいう・・・)の設定に際し・・・」とあるように、建物のみを指しているところに相続税法の評価規定であることが読み取れ、また、納得のいくところでもある。したがって、相当の地代通達という相続税法上の評価規定を譲渡価額の算定に援用することは問題がある。

以上からすると、権利金の収受に代え当該土地の価額に照らして相当の地代を収受している場合には、法務省令137条をベースに法基通13-1-15(相当の地代で賃借した土地に係る借地権の価額)が適用すべき

は、貸借により土地の利用制限が生じたという法的かつ

※1 平成18年5月24日判決事例集71集473頁  
※2 東京地裁平成19年8月23日判決(税資257号154頁(順号10763))  
※3 東京地裁平成22年2月27日判決(税資175号764頁)。なお、控訴審は東京高裁平成3年2月5日(税資182号276頁)で原審判断を維持した。  
※4 平成元年8月9日判決(事例集38集188頁)