

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

貸宅地の評価 — 貸借関係と借地権の有無 —



依田 孝子 [大森]

はじめに

借地権の目的となっている宅地の価額は、原則として、自用地の価額から借地権の価額を控除した金額により評価されます（評基通25）。また、貸宅地であっても、個人法人間の貸借で無償返還届出書が提出されている場合は、相当地代通達（昭和60年6月5日付け直資2-58）が、個人間の貸借で使用貸借の場合は、使用貸借通達（昭和48年11月1日付け直資2-189）が適用されます。今回は、借地権の有無について争われた事例をご紹介します。

I 個人法人間の貸借

令元. 8. 19公表裁決
（一部取消し）J116-3-08

〈事案の概要〉

この事案は、審査請求人らが、被相続人らが医療法人に賃貸していた土地（病院敷地）及び同族会社G社に貸し付けていた土地（薬局敷地）について、評価通達25により評価して相続税申告をしたところ、原処分庁が、土地の無償返還に関する届出書（本件届出書）が提出されているとして、自用地としての価額の80%（相当地代通達8）で評価して更正処分等を行ったことから争われたものです。

なお、原処分庁は、薬局敷地は、医療法人からG社への転貸であるとし、本件届出書の対象土地に含まれるとしています。

〈審判所の判断〉

審判所では、次のとおり判断し、病院敷地については相当地代通達8の定めにより、薬局敷地については評価通達25（借地権割合50%）の定めにより、評価すべきであるとしました。

1 土地賃貸借契約の範囲

① 被相続人らと医療法人が賃貸借契約を締結した平成6年1月15日時点に

おいて、薬局敷地の上には、薬局建物が既に存しているところ、医療法人は、定款上、土地の賃貸等を目的としていないのであるから、賃貸借契約書に、貸借する土地について、薬局敷地の面積を含めた面積が記載されているとしても、医療法人が薬局敷地を被相続人から賃借してG社に転貸する目的があったとは考え難い。

② したがって、相続の開始時に、医療法人は、被相続人らから薬局敷地を借り受けていたものとは認められず、病院敷地のみを被相続人らから借り受けていたと認めるのが相当である。

2 病院敷地

本件届出書は、病院敷地に係る部分については有効なものであると認められる以上、たとえ、本件届出書の記載内容のその余の部分に誤り等が見受けられたとしても、本件届出書の「土地の表示」欄に記載した各土地のうち病院敷地については、被相続人らが、医療法人から無償返還を受ける合意があったものと認めるのが相当である。

3 薬局敷地

① 薬局敷地上には、G社所有の薬局建物が存し、G社は、薬局建物を建築する際に、被相続人らに対し権利金を支払わず、その後平成21年8月まで、薬局敷地を賃借する際に被相続人らへ地代を支払っていない。また、被相続人らとG社の間に、薬局敷地の賃貸借に係る契約書は存在しないものの、薬局敷地は、昭和55年から現在に至るまで長期間にわたって薬局建物の敷地として、G社が利用している。

② 土地の賃借において当事者の一方が法人である場合には、その間の取引は第三者間における取引と同様の経済的合理性に従い行われるべきであるから、将来無償で返還されるという特別の事情のない限り、個人が法人に対して建物の所有を目的として土地を使用させることを許諾したときに、同土地に借地権が設定されたものと認めるべきである。

きである。

③ そして、本件においては、薬局敷地に関して土地の無償返還に関する届出書が提出されていないことからすれば、特別の事情は存在せず、また、G社の貸借対照表に借地権の計上がなく、過去に権利金を認定した課税が行われていないことが推認されるとしても、そのことが薬局敷地の利用関係に影響して借地権の目的となっているか否かを左右するものではない。

④ したがって、相続の開始時ににおいて、薬局敷地は借地権の目的となっている宅地と認めるのが相当である。

II 親子間の使用貸借

令元. 9. 17公表裁決
（一部取消し）J116-3-07

〈事案の概要〉

被相続人の長男は、平成6年5月に被相続人の土地上に家屋を新築し、その土地を無償使用していましたが、平成19年12月に土地賃貸借契約書を作成し、平成21年以降、地代に係る金員を支払っていました。同様に、被相続人の長女夫妻は、昭和60年3月、被相続人の土地上に夫妻の共有名義の家屋を新築し、固定資産税等を負担していましたが、平成19年12月に土地賃貸借契約書を作成し、平成20年以降、地代に係る金員を支払っていました。

この事案は、相続財産である各土地は、借地権の目的となっている宅地として、評価通達25に基づき評価ができるか否かが争われました。

〈審判所の判断〉

審判所では、次のとおり判断し、評価通達25に基づき評価することはできないと判断しました。（なお、原処分は一部取消しですが、これは評価単位の見直しによるものです。）

① 建物等の所有を目的とした土地の賃貸借契約が賃貸借契約であるか使用貸借契約であるかは、その貸借が対価を

伴うものであるか否かにより決められるべきものであり、客観的に判断すべきものと解され、具体的には、その契約における権利金の有無、支払地代の水準、貸主と借主との関係及びその契約の経緯や趣旨を総合的に考慮して判断すべきものと解される。

② 審査請求人ら（長男及び長女）は、平成19年12月の土地賃貸借契約書に基づき金員（本件支払金員）を支払っており、当該金員が使用収益に対する対価に該当する場合には、使用貸借契約から賃貸借契約に基づくものに変更されたものと見ることができるとする。

③ しかしながら、②審査請求人らの本件支払金員の額は各土地の固定資産税等相当額と同程度の金額であったこと、②審査請求人らと被相続人との間で権利金の授受がなかったこと、②同金員の1㎡当たりの額は、駐車場賃貸借契約に基づき被相続人が第三者に対し賃貸していた駐車場用地の1㎡当たりの賃料の額に比べて低廉であったこと、②被相続人と審査請求人らは親子関係にあったことからすれば、同金員は、客観的な上記②ないし②の事実関係から判断して各土地の使用収益に対する対価ということとはできず、同金員の支払の開始によって、当初使用貸借契約であった契約関係が賃貸借契約に変更されたことと見ることができない。

④ そうすると、相続の開始の時においても、各土地の使用収益は使用貸借契約に基づくものと認められるから、各土地は借地権の目的となっている宅地には該当しない。

おわりに

TAINSで、上記の裁決を検索する場合の「検索ワード」は、「貸宅地」「借地権」などです。

TAINSの入会に関するお問い合わせは、データベース事務局へ
TEL 03(5496)1195

会計事務所向けシステムなら

MJS

ミロク情報サービス

MJSのノウハウを集結した会計事務所向けERP「ACELINK NX-Pro」なら、事務所業務のデータを一元管理して会計事務所の経営効率化を支援します。



MJSイメージキャラクター 菊川 伶



顧問先システムとのデータ連携へ

ACELINK NX-Proと顧問先システムのデータが連携することで、様々な経営分析機能により顧問先に向けた経営戦略支援を円滑に行う事ができます。

●ACELINK NX-Pro、MJS LINK PLUS、かんたんクラウド、ACELINK NX-CEは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。

MJS 財務と経営システムのリーディング・カンパニー
株式会社ミロク情報サービス
東証第一部 上場（証券コード：9928）

