

Vol.115

今回は 資産税

会員相談室

相談委員 三原 佳人 (練馬東)

相談事例
紹介

電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後 1時～2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157



底地の相続税評価額

事例1

被相続人は、相続財産として、数か所の土地を所有していたが、その中に、借地として貸している一団の土地（戸建住宅10軒の敷地）と借地権付き分譲マンション（35部屋）の敷地がある（いずれも普通借地権であり、借地権割合60%の地域）。これについて、財産評価基本通達に基づき、戸建住宅の敷地10軒の合計が約1億円、マンションの敷地が約1億3000万円で申告をした。その後、不動産鑑定士に鑑定を依頼したところ、戸建住宅の敷地10軒は合計約4700万円、マンションの敷地は約4000万円と鑑定された。不動産鑑定評価額で更正の請求をした場合、認められるか。

回答

戸建住宅の敷地については、財産評価基本通達により難い特別の事情はないとして不動産鑑定評価額が認められない可能性が高い。一方、借地権付き分譲マンションの敷地については、完全所有権への復帰可能性が低いことから特別の事情があるとして不動産鑑定評価等による時価が認められる可能性がある。

検討

1 財産評価基本通達及び不動産鑑定評価

底地の相続税評価額は、財産評価基本通達25で、その宅地の価額から借地権の価額を控除した金額によって評価する方式（以下「借地権価額控除方式」という。）が採られている。

しかし、『底地は換価が困難で流通性が低いという特殊性があり、第三者に売却する場合には、低廉な地代を基準とした収益価格による算定が標準となり、その結果、底地の時価は更地価格の10%～15%となってしまう、借地権価額控除方式による評価額での売却は困難である。借地権割合は、底地を借地権者に対して売却する場合の価格（限定価格）の算定に当たっては参考とされるものの、借地権者以外の第三者を相手方とする自由取引での市場価格としては、『底地価格+借地権価格=更地価格』とはならない』というのが不動産鑑定士の一般的な認識である（注1）。

2 裁判例及び判例

これに反し、多くの裁判例は、借地権価額控除方式の妥当性を認めており（注2）、判例でも『底地は、第三者が取引を行うような一般的な市場及び取引相場を想定することは困難であり、取引があるとすれば借地契約の当事者間において売買が行われることが通常である特殊な財産であるため、底地の客観的交換価値を把握するには、底地の状態が当分の間は継続し、地代収入が生じることにより得られる経済的利益と、将来、底地の取引形態としては通常である借地契約の当事者間での売買（借地権者による底地の買取等）が行われるであろうことを念頭におき、その場合において宅地全体に復帰する経済的利益の現在価値を共に考慮することが相当である』として、底地は借地契約の当事者間での売買が通常である特殊な財産であるから、借地権価額控除方式は、底地の客観的交換価値を算定する上で一般的な合理性を有しているとしている（注3）。

3 戸建住宅の敷地の評価

上記裁判例及び判例からすると、特殊な事情がない限り、本事例の戸建住宅の敷地においては、借地権価額控除方式が否認される可能性は低く、不動産鑑定評価額を使っての更正の請求は認められない可能性が高い。

4 借地権付き分譲マンションの敷地の評価

一方、将来的にも完全所有権の復帰がおよそ考え難いというような特殊な事情がある場合については、借地契約の終了後に復帰する借地権の負担のない所有権に対応する価値を含めることができないため、借地権価額控除方式は妥当ではないと考えられる。本事例のように、借地権付き分譲マンションに対応する底地の場合、多数の借地権者が存在し、借地権は、建物の専有部分と一体となり、各区分所有権の目的となっているため借地権と底地とが併合される可能性は低いこと等から、将来的にも完全所有

権の復帰が考え難い特殊な事情が存在する場合に該当すると考えられ、裁判例においても、財産評価基本通達によりがたい特別な事情が存ずるとして、借地権価額控除方式を採用せず、他の合理的な評価方法（例えば、不動産鑑定評価等）を使った時価を認めている（注4）。

（注1）日本不動産鑑定士会編 土地の税務評価と鑑定評価（第2版）中央経済社 P206～P211

（注2）平15.9.2裁判、平18.3.15裁判、平22.3.18裁判、平24.5.22裁判、平24.11.21裁判

（注3）東京地判 平29.3.3。なお、控訴審（東京高判 平29.12.20）においても国側が勝訴（控訴棄却）している。さらに、控訴審についての申告受理申立てについて不受理決定がなされている（最高裁第一小法廷 平30.11.15）。

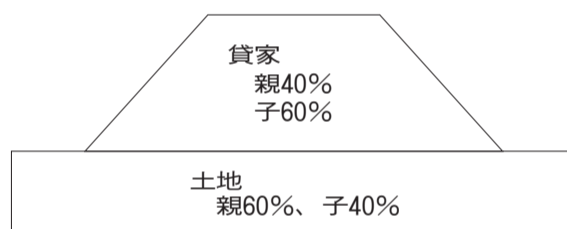
（注4）平9.12.10裁判、平9.12.11裁判、平13.2.9裁判



共有貸家の敷地の評価

事例2

被相続人（親）と相続人（子）がそれぞれ下記の割合で、共有していた土地にアパートを共有で建てて第三者に貸していた場合、当該土地の相続税評価において、何パーセントが貸家建付地評価となるか。なお、被相続人（親）と相続人（子）との間で地代の授受はない。



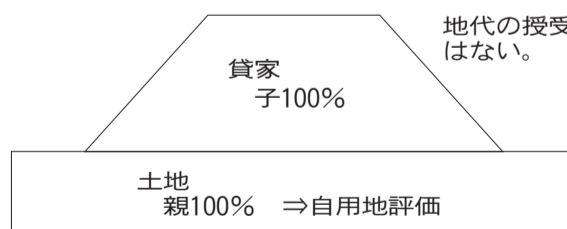
回答

被相続人（親）の土地の持分60%のうち、20%は自用地評価になり、残りの40%が貸家建付地評価になると考えられる。

検討

1 使用借権の評価
本事例では、各人が所有する建物（持分）は所有者の異なる各人の土地（持分）の上にまたがって建築されていると考えられるが、各人間で地代の授受が無いことから、建物の所有者（持分）が相互に使用貸借に伴う使用借権を設定し合ったものとみることができる。

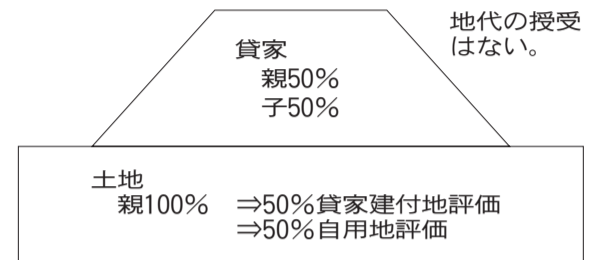
建物所有を目的とする土地の使用借権は、その経済的交換価値において、借地権に比し極めて弱いものであることから、このことを財産評価においても適切に反映させるべく、その価値を零として扱うこととされている（注1）。したがって、下の図のとおり、相続人（子）が被相続人（親）の土地に貸家を建築している場合、地代の授受が無ければ、被相続人（親）の土地の評価は、自用地評価になる。



2 共有貸家に係る土地の評価

(1) 建物の各50%を親及び子が共有、土地を親が100%所有している場合

使用借権の評価については、当該土地上の建物が単独所有の場合であっても共有の場合であっても同様に当てはまることから、この場合、相続人（子）の建物の持分に係る土地の評価に当たっても、その価値を零として評価することになる（注2）。したがって、右上の図のとおり、被相続人（親）の建物の持分50%に係る土地の評価については、貸家建付地評価となり、相続人（子）の建物の持分50%に係る土地の評価については、自用地評価となる（注3）。

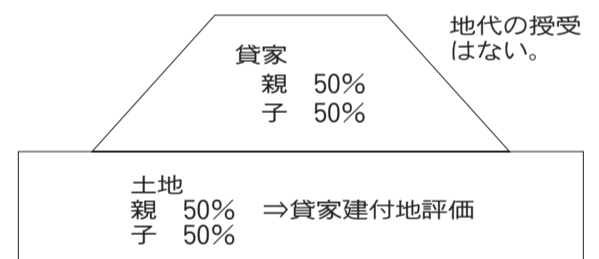


(2) 建物及び土地をいずれも親及び子が50%ずつを共有している場合

上記(1)を前提に考えると、被相続人（親）と相続人（子）が半々で貸家及びその敷地を共有する場合、理論的には土地の持分50%×建物の持分50%=25%を親子間でそれぞれ貸付（使用貸借）をしていると考えられることから、貸家建付地評価となるのは残りの25%となると考えられる。

しかし、そう考えることは、区分所有マンションの所有者が、自己の建物の区分所有権に基づく部分は自己の土地の上に建築されているという一般的な感覚に合致しないものとなることから、譲渡所得では、従来から建物を区分所有又は共有する場合における建物の所有者の土地の利用関係については、その建物の所有権割合と土地の所有権割合が合理的に見合っていれば、相互に貸付けはなかったものとして扱われている（所得税基本通達33-15の2）（注4）。

したがって、この場合下の図のとおり、各人間で相互に使用借権の設定はなかったものとして、土地について被相続人（親）の建物の持分全部の50%に係る土地の評価が貸家建付地評価となると考えられる。



(3) 各人の建物の持分と土地の持分とが異なる場合

本事例のように、その各人の建物の持分と土地の持分とが異なる場合に、どのように評価すべきかが問題となるが、上記(2)を前提とすれば、建物の持分が土地の持分に満たない者の当該満たない部分の土地についてのみ貸付けが行われたものとして取り扱うことになると考えられる。

したがって、本事例では、被相続人（親）の建物の持分40%が土地の持分60%に満たない部分20%に係る土地について相続人（子）に貸付けが行われたと考えられることから、被相続人（親）の土地の持分60%のうち20%の評価は、相続人（子）に対する使用貸借として自用地評価となり、残りの40%の評価が貸家建付地評価となると考えられる。

（注1）「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」（直資2-189）

（注2）札幌地判 平成26.5.13、札幌高判 平成26.12.19

（注3）日本税務研究センター 相談事例Q&A 被相続人と共有の貸家の敷地評価

（注4）三又修他 所得税基本通達逐条解説（平成29年版）大蔵財務協会 P251～P252

注) 内容は、平成30年11月23日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）です。実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。