～売買・交換・地代設定など税務上の論点・問題点を洗い出す～

「同族関係者間での不動産取引における低額譲渡等」

令和5年7月24日開催

（株）KACHIEL主宰
井上幹康税理士不動産鑑定士事務所
税理士・不動産鑑定士　井上幹康

目次

目次

第1章　同族間での不動産売買における課税関係と低額譲渡の税務リスク

1-1　売主：個人→買主：個人

具体例：経営者親族間で不動産（棚卸資産でない）を譲渡

1-1　売主：個人→買主：個人

みなし贈与（相法7）の「著しく低い価額」の判断基準

相法7　贈与又は遺贈により取得したものとみなす場合
<u>著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合においては</u>、当該財産の譲渡があつた時において、当該財産の譲渡を受けた者が、当該対価と当該譲渡があつた時における当該財産の時価（当該財産の評価について第三章に特別の定めがある場合には、その規定により評価した価額）との差額に相当する金額を当該財産を譲渡した者から贈与（当該財産の譲渡が遺言によりなされた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。
（以下略）

1-1　売主：個人→買主：個人

みなし贈与（相法7）の「著しく低い価額」の判断基準－土地の場合－

本件土地のような市街地にある宅地の場合、既に述べたとおり、相続税評価額は、平成４年以降、時価とおおむね一致すると考えられる地価公示価格と同水準の価格の約８０パーセントとされており、これは、土地の取引に携わる者にとっては周知の事実であると認められる。このように相続税評価額が時価より低い価額とされていることからすると、相続税評価額と同水準の価額を対価として土地の譲渡をすることは、その面だけからみれば経済合理性にかなったものとはいい難い。しかし、一方で、８０パーセントという割合は、社会通念上、基準となる数値と比べて一般に著しく低い割合とはみられていないといえるし、課税当局が相続税評価額（路線価）を地価公示価格と同水準の価格の８０パーセントを目途として定めることとした理由として、１年の間の地価の変動の可能性が挙げられていることは、一般に、地価が１年の間に２０パーセント近く下落することもあり得るものと考えられていることを示すものである。

（中略）

以上の検討によれば、**相続税評価額と同水準の価額かそれ以上の価額を対価として土地の譲渡が行われた場合は、原則として「著しく低い価額」の対価による譲渡ということはできず**、例外として、何らかの事情により当該土地の相続税評価額が時価の８０パーセントよりも低くなっており、それが明らかであると認められる場合に限って、「著しく低い価額」の対価による譲渡になり得ると解すべきである。もっとも、その例外の場合でも、さらに、当該対価と時価との開差が著しいか否かを個別に検討する必要があることはいうまでもない。

出典：東京地判H19.8.23TAINS:Z257-10763

1-2　売主：個人→買主：法人

具体例：経営者（及びその親族）が不動産（棚卸資産でない）を同族会社へ譲渡

1-2　売主：個人→買主：法人

みなし贈与（相法9、相基通9-2(4)）の「著しい低い価額」の解釈

相基通9-2　株式又は出資の価額が増加した場合

同族会社の株式又は出資の価額が、例えば、次に掲げる場合に該当して増加したときにおいては、その株主又は社員が当該株式又は出資の価額のうち増加した部分に相当する金額を、それぞれ次に掲げる者から贈与によって取得したものとして取り扱うものとする。この場合における贈与による財産の取得の時期は、財産の提供があった時、債務の免除があった時又は財産の譲渡があった時によるものとする。

（1）会社に対し無償で財産の提供があった場合　当該財産を提供した者

（2）時価より著しく低い価額で現物出資があった場合　当該現物出資をした者

（3）対価を受けないで会社の債務の免除、引受け又は弁済があった場合　当該債務の免除、引受け又は弁済をした者

（4）**会社に対し時価より著しく低い価額の対価で財産の譲渡をした場合**　当該財産の譲渡をした者

1-2　売主：個人→買主：法人

みなし贈与（相法9、相基通9-2(4)）の「著しい低い価額」の判断基準－土地の場合－

　相続税法７条ないし９条は「著しく低い価額の対価」で利益を受けた場合における取扱いを定めているところ、所得税法５９条１項２号が「著しく低い価額の対価として政令で定める額」としているのと異なり、その具体的基準を政令に委任せず、政令においても通達においても、「著しく低い価額の対価」の具体的な基準は定められていない。
　これは、所得税法と異なり、画一的な基準を設けることなく、当該財産の譲受けの事情、当該譲受の対価、当該譲受に係る財産の市場価額、当該財産の相続税評価額などを勘案して社会通念に従い判断すべきものとする趣旨と解されるから、相続税法９条にいう「著しく低い価額の対価」を、所得税法５９条１項２号と同じく時価の２分の１未満と解する必要はない。
　評価通達が、公示価格の８０％程度となることが想定されている路線価を基準に相続財産の価額を評価することとしていることに鑑みると、**評価通達による評価額を０．８で割り戻した「評価通達を準用した方法」により算定した時価（公示価格水準）の８０％程度あれば、評価通達による通常の相続財産の評価額と同程度であるから、「著しく低い価額の対価」とはいえないと解される**が、これを大きく下回る価額は、特段の事情がない限り、「著しく低い価額の対価」に当たると解される。
出典：東京地判R2.10.23TAINS:Z270-13473

1-3　売主：法人→買主：個人

具体例：同族会社が不動産（固定資産）を経営者（及びその親族）に譲渡

1-4　売主：法人→買主：法人

具体例：関連会社間で不動産（固定資産）を譲渡

第2章　税務上否認リスクが無い（低い）不動産の「時価」算定方法

2-1　大まかな「時価」検討フロー

私が実践している検討フロー

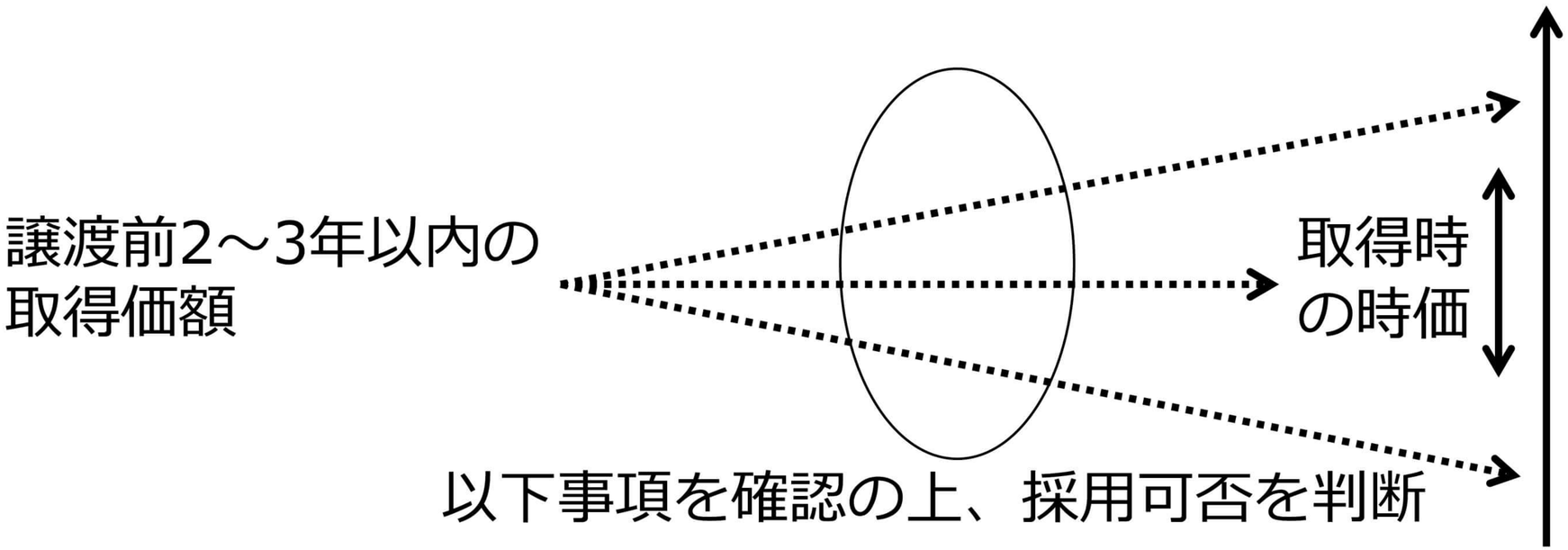
1．譲渡前2～3年以内に売買・建築により取得した不動産か？
YES → 実際の取得価額（帳簿価額）の検証
検証結果より採用不可→2．へ
NO → 2．へ

2．居住用の区分マンションか？
YES → 同一マンション内の成約価格・売出価格の検証
検証結果より採用不可→鑑定評価、業者見積り
NO → 3．へ

3．それ以外の不動産
評価通達を準用した方法の検証

2-2　譲渡前2～3年以内に売買・建築により取得した不動産

実際の取得価額（帳簿価額）の検証



主な確認事項

- 第三者取引か、同族間取引か
- 売主の売却経緯、買主の購入経緯、価額交渉・価格決定に至る経緯
- 市場公開物件か、市場非公開物件か
- 市場公開物件の場合、市場公開期間

2-2　譲渡前2～3年以内に売買・建築により取得した不動産

時点修正の必要性と時点修正率の算定

譲渡前2～3年以内の
取得価額（取得時の時価
のレンジ内との推定済）

→ 譲渡時の時価

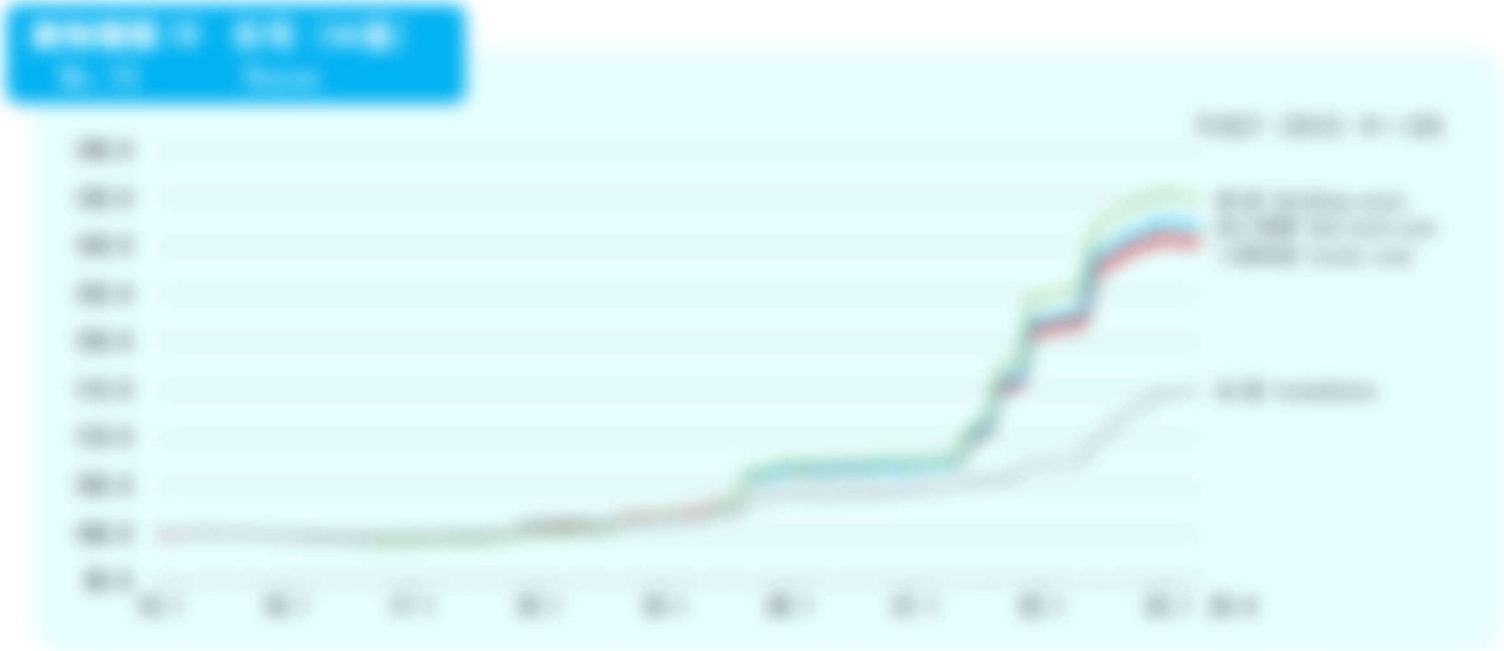
時点修正の必要性
時点修正率の算定

時点修正率の算定に用いるデータ例

- 土地→路線価、近隣地価公示
- 建物→標準建築費指数（建設物価調査会）
- マンション→不動産住宅価格指数（日本不動産研究所）

2-2　譲渡前2～3年以内に売買・建築により取得した不動産

昨今のトピック～ウッドショックによる建築コスト急増～



昨今の建築コスト急騰に伴う建物の時点修正の必要性

- 2021年3月頃から始まったとされているウッドショックの影響で建築費指数は急激に増加（同傾向は木造に限らずRC造や鉄骨造にも見て取れる）。
- 取得時から譲渡時までの期間このような著しい建築費指数の変動が認められる場合、取得時と譲渡時で建物の再取得価額（新築コスト）が異なるので、建物の帳簿価額に対して標準建築費指数を基に時点修正を行う必要がある。

2-3　居住用の区分マンション

同一マンション内の成約価格・売出価格の収集・検証

同一マンション内の成約価格・売出価格の収集方法

- 東京カンテイデータナビ（有料会員のみ利用可能）
- レインズ（登録した不動産会社のみ利用可能）
- 不動産業者HPの売物件検索（無料）

同一マンション内の成約価格・売出価格の検証

- 譲渡するマンション住戸との関連性の高い事例か
  →間取り、階層、位置、リフォームの有無etc
- 譲渡するマンション住戸に固有の個別的減価要因はあるか
  →ペット禁数、ごみ禁数、事故物件、外国人土足物件etc
- 検証の結果、同一マンション内の成約価格・売出価格が採用困難な場合、鑑定評価、業者見積りが無難
  →評価通達を準用した方法は居住用マンションの時価評価には不向き

2-3　居住用の区分マンション

参考：東京カンテイデータナビ（有料会員のみ利用可能）

2-3　居住用の区分マンション

評価通達の改正案

マンションの相続税評価の方法と乖離の要因分析

2-3　居住用の区分マンション

評価通達の改正案

相続税評価の見直し案（要旨）

2-3　居住用の区分マンション

評価通達の改正案

統計的手法（重回帰分析）による検証

2-3　居住用の区分マンション

現時点での情報に基づく新通達を準用した時価算定方法

評価乖離率	新通達	新通達を準用した時価算定方法
評価乖離率＞1.67	相続税評価額×評価乖離率×0.6	相続税評価額×評価乖離率（＝重回帰式による理論的な市場価格）
1.67≧評価乖離率≧1.0	相続税評価額×1.0	
1.0＞評価乖離率（≧0）	相続税評価額×評価乖離率	

新通達を準用した時価算定方法について

- あくまでも「重回帰式による理論的な市場価格」に過ぎない。
- 実際の市場価格（時価）と乖離している可能性は十分にあり得る。
- 同一マンション内の成約価格、売出価格からの検証が必須。

2-3　居住用の区分マンション

リゾートマンションの時価算定

項目	スキーリゾートマンション	温泉リゾートマンション	海沿いリゾートマンション
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	1,341,762円	7,276,480円	19,346,392円
[illegible]	6,209,421円	11,936,758円	32,695,462円
[illegible]	180,000円	15,000,000円	56,000,000円

2-4　それ以外の不動産

評価通達を準用した方法の検証

評価通達を準用した方法

土地＝相続税評価額÷0.8（×1.25）
建物＝固定資産税評価額（貸家評価減あり）

長所

- 費用がかからない
- 恣意性が介入しない
- 裁決例、裁判例でも用いられている方法

短所

- 区分マンションの評価に不向き
- 収益物件の評価に不向き
- 底地の評価に不向き
- 評価通達で反映しきれない減価要因のある不動産の評価に不向き

2-4　それ以外の不動産

収益物件の評価　～貸家及び貸家建付地の評価（評価通達26、93）の問題点～

賃貸割合が貸家及び貸家建付地の価格に与える影響（講師作成）

賃貸割合（空室率）	相続税評価額 貸家（評価通達93） 貸家建付地（評価通達26）	不動産鑑定評価額 収益還元法の考え方
賃貸割合低い（空室率低い）	所有者の利用制限強い →価格にマイナスの影響	収益性高い →価格にプラスの影響
賃貸割合低い（空室率高い）	所有者の利用制限弱い →価格にプラスの影響	収益性低い →価格にマイナスの影響

講師コメント

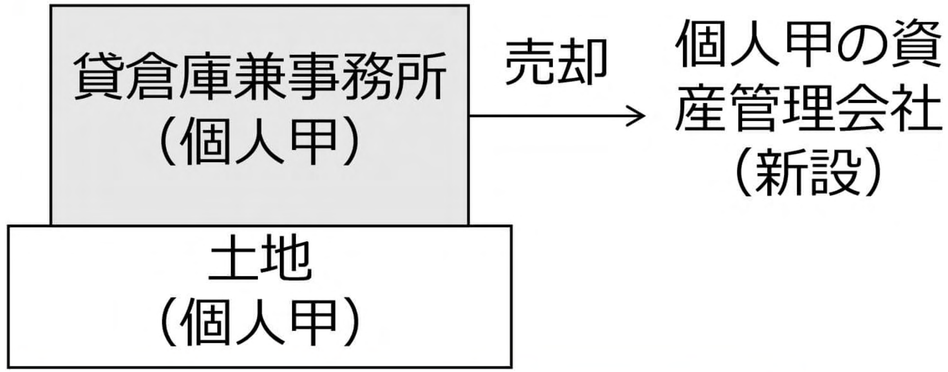
- 現行の評価通達では、借家人が居付きであることによる所有者（オーナー）の利用制限にのみ着目し、個々の収益物件の収益性を考慮していない。
- 評価通達を適用した方法では高収益物件は過小評価リスク、低収益物件は過大評価リスクがある。
- 貸ビルが収益物件として保有継続する前提なら、収益性を考慮できる鑑定評価をとる方が望ましい。

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件1：地方都市所在の簿価1円の築古貸倉庫兼事務所

前提

- 群馬県太田市某所
- 貸倉庫兼事務所（築45年、S造1階建て、延床面積580㎡）
- 土地・建物所有者：個人甲
- 建物賃借人：法人1社（個人甲とは同族関係なし）
- 現家賃収入：385,000円/月（税込）
- 預かり敷金：350,000円
- 売買検討中に建物賃貸借契約の3年更新あり
- 建物の帳簿価額：1円
- 建物の固定資産税評価額：480万円



相談

建物の売却価額はいくらにすればよいか？
資産管理会社は資本金数百万円で新設する。
建物買取資金は低く抑えたいので、簿価1円でも大丈夫か？
固定資産税評価額にした方がよいか？鑑定をとるべきか？

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件1：地方都市所在の簿価1円の築古貸倉庫兼事務所

回答

- 帳簿価額1円
  →月額385,000円で現に賃貸中であり、かつ、契約更新により3年間は契約が継続する見込みであることを踏まえると、1円では低すぎます。
  低額譲渡による税務リスクがあります（別紙参照）。

- 固定資産税評価額460万円
  →収益としての収益性を反映していません。
  →最終残価率20%に達しています（別紙参照）。最終残価率20%は、建物の保有継続を前提とした最小使用価値20%を意味しており、第三者への売却を前提とした市場価値と必ずしも一致するものではありません。

- 売買価額の決定にあたっては収益性を反映できる鑑定評価をとるのが望ましいでしょう。

2-4　それ以外の不動産

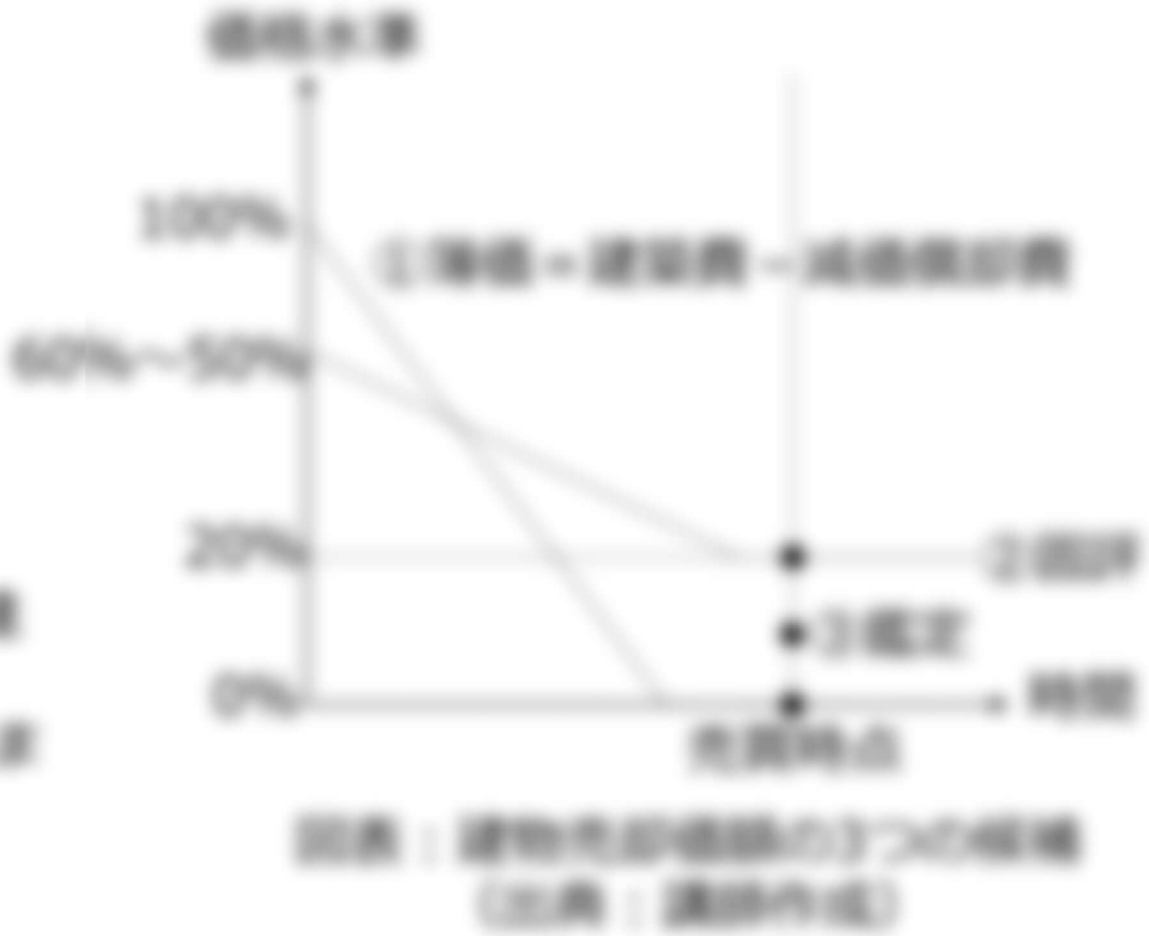
建物法人化案件1：地方都市所在の簿価1円の築古貸倉庫兼事務所

建物売却価額の検討結果

① 帳簿価額：1円（不採用）
② 固定資産税評価額：480万円（不採用）
③ 鑑定評価額：262万円（採用）

鑑定採用に至ったキーポイント

- 法定耐用年数経過により帳簿価額1円。
- 固定資産税評価額が最終残価率20%に到達（これ以上下がらない）。
- それでも今後3年間の家賃収入継続が見込まれる状況。



図表：建物売却価額の3つの候補
（出典：講師作成）

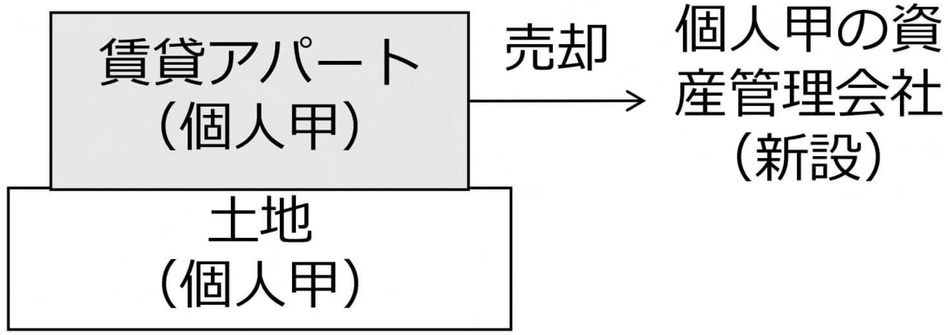
参考：固定資産税評価額の最終残価率20%

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件2：相続税節税目的で建てた賃貸アパート

前提

- さいたま市緑区某所
- 共同住宅（築9年、軽量鉄骨造2階建、延床面積221.12㎡、住戸数4戸）計4棟
- <u>現所有者の祖父が相続税節税目的で建てた賃貸アパート</u>
- 土地・建物所有者：個人甲
- 1棟あたり現家賃収入：376,000円/月
- 1棟の帳簿価額：3,810万円
- 1棟の固定資産税評価額：1,650万円



相談

建物の売却価額はいくらにすればよいか？
資産管理会社は資本金数百万円で新設します。
建物買取資金は借入金で調達するが、できるだけ低く抑えたい。
固定資産税評価額6,600万円（＝1,650万円/棟×4棟）で大丈夫か？
帳簿価額1億5,240万円（＝3,810万円/棟×4棟）の方がよいか？鑑定をとるべきか？

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件2：相続税節税目的で建てた賃貸アパート

回答

- 帳簿価額：3,810万円/棟
  →（鑑定をとらない場合）採用の余地はあります。
  →ただし、経営としての収益性が反映されてません。

- 固定資産税評価額：1,650万円/棟
  →経営としての収益性を反映していません。
  →まだ比較的築年数が浅く、帳簿価額の約43.3%程度ですので、採用すべきではない（時価としては低すぎる）と考えます。
  低課税による税務リスクがあります（別紙参照）。

- 不動産鑑定評価額：2,730万円/棟
  →経営としての収益性を反映しています。
  →帳簿価額で売買する場合に比べて、4,320万円（※）も少ない借入資金で済みます。
  ※（3,810万円－2,730万円）×4棟
  →借入に際して金融機関から鑑定評価書の提出を求められることが多いです。

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件2：相続税節税目的で建てた賃貸アパート

建物売却価額の検討結果

① 帳簿価額：1億5240万円＝3,810万円/棟×4棟（不採用）
② 固定資産税評価額：6,600万円＝1,650万円/棟×4棟（不採用）
③ 鑑定評価額：1億920万円＝2,730万円/棟×4棟（採用）

鑑定採用に繋がったキーポイント

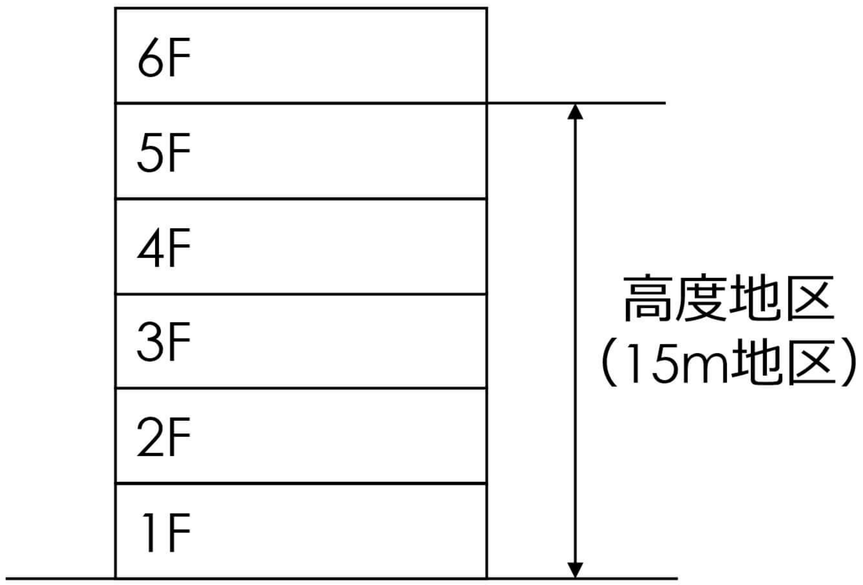
- 帳簿価額（＝簿価価格）より低い価額で売買したい。
- 固定資産税評価額は時価として低すぎる。
- 地主を中心に相続税節税目的で自己所有地に賃貸アパートを建築するケースは多いが、往々にして「収益価格＜簿価価格」となっている。
- 借入に際して金融機関から鑑定評価書の提出を求められることが多い。

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件3：周辺類似物件より高層で収益性の高い一棟賃貸マンション

前提

- さいたま市大宮区所在
- 賃貸マンション（築25年、RC造6階建、延床面積2,500㎡、住戸数45戸）
- 平成25年の高度地区（15m地区）施行前から存する既存不適格建築物であり、周辺類似物件に比べて収益性が高い
- 土地・建物所有者：個人甲
- 現家賃収入：約420万円/月
- 建物の帳簿価額：1億8,100万円
- 建物の固定資産税評価額：1億7,700万円



相談

建物の売却価額はいくらにすればよいか？
買手となる同族会社は、社歴も長く、本業で利益を出しており、資金は潤沢にある。
帳簿価額1億8,100万円で大丈夫か？
それとも固定資産税評価額1億7,700万円にすべきか？鑑定をとるべきか？

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件3：周辺類似物件より高層で収益性の高い一棟賃貸マンション

回答

- 帳簿価額：1億8,100万円

- 固定資産税評価額：1億7,700万円
  →（鑑定をとらない場合）採算の余地はあります。
  →ただし、賃貸としての収益性が反映されてません。

- 不動産鑑定評価額：2億円
  →賃貸としての収益性を反映しています。
  →簿価を超える部分（譲渡益）には、譲渡所得税・住民税（税率20.315%）がかかりますが、同族会社側でその分減価償却費が増えるので、法人税等（実効税率約30%）の節税になります。
  →同族会社側で資金が潤沢にあり買取資金を準備できるなら、鑑定採算の余地もありではないでしょうか。

2-4　それ以外の不動産

建物法人化案件3：周辺類似物件より高層で収益性の高い一棟賃貸マンション

建物売却価額の検討結果

① 帳簿価額：1億8,100万円（不採用）
② 固定資産税評価額：1億7,700万円（不採用）
③ 鑑定評価額：2億円（採用）

鑑定採用に繋がったキーポイント

- 周辺類似物件に比べて収益性が高い。
- 簿価を超える部分（譲渡益）には、譲渡所得税・住民税（税率20.315%）がかかるが、同族会社側でその分減価償却費が増えるので、法人税等（実効税率約30%）の節税になる。
- 買手である同族会社は、社歴も長く、本業で利益を出しており、資金潤沢のため、簿価より高い価額でも購入可能。

補足論点：建物売却価額を鑑定評価額で決定した場合の耐用年数

相談
建物法人化において、建物売却価額は鑑定評価額を採用しました。
買主法人において、取得した中古建物の耐用年数として簡便法を適用しようと思いますが何か問題ありますでしょうか？

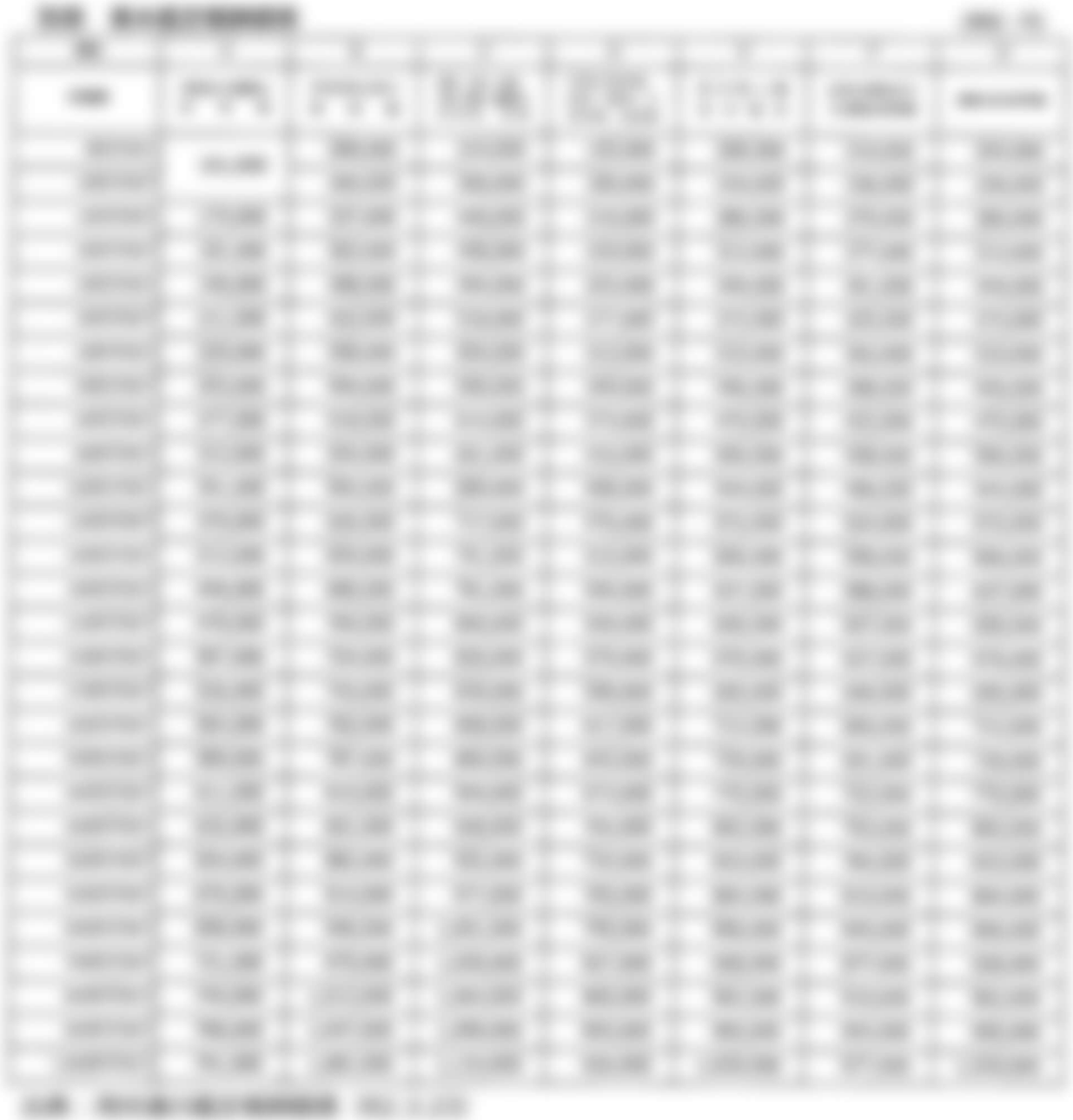
税務上の中古資産の耐用年数（減価償却資産の耐用年数等に関する省令第3条）
原則：見積法
取得後の使用可能期間を見積もる
例外：簡便法（使用可能期間の見積りが困難であるときに限る）
1. 法定耐用年数の全部経過→法定耐用年数×20%
2. 法定耐用年数の一部経過→（法定耐用年数－経過年数）＋経過年数×20%

回答
- 安易に簡便法を適用するのは問題があると考えます。
- 鑑定評価書に記載の経済的残存耐用年数が使用可能期間の見積りに相当し、簡便法適用不可と判断されるリスクがあると思われます。
- 特に「簡便法の年数＜経済的残存耐用年数」の場合、要注意。

参考：鑑定報酬の相場観

絶対的な報酬基準はありませんが・・・

- 用対連（用地対策連絡協議会）の鑑定報酬額表が1つの参考になる。
- 鑑定評価額が高いほど、難しい類型（不動産のタイプ）ほど、報酬が高くなります。
- 講師自身は、これをそのまま用いるのではなく、適宜ディスカウントしてお見積りしています。
- 独自の報酬規程を作成してHP上で公表している業者様もあります。



2-4　それ以外の不動産

底地の評価　～誰に売却するかで異なる底地の時価概念（正常価格と限定価格）～

2-4　それ以外の不動産

底地の譲渡時価マトリックス

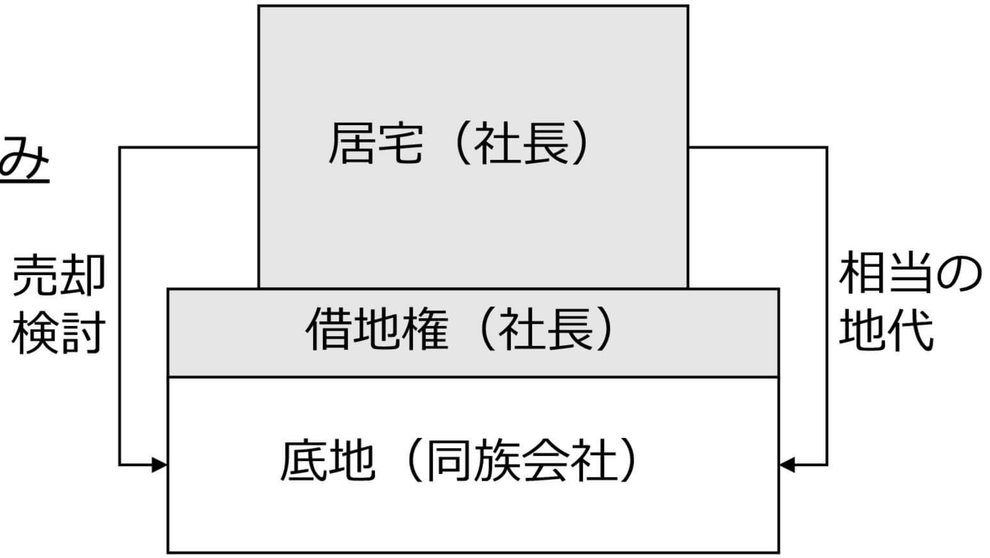
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

2-4　それ以外の不動産

評価通達では反映しにくい減価要因のある不動産
事例：延床面積が広く、グレードの高い社長自宅建物

前提

- 埼玉県上尾市所在
- 築7年、木造2階建て、延床面積273㎡
- 設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書取得済み
- 建物所有者：社長個人
- 土地所有者：同族会社
- 土地賃貸借契約は、相当の地代方式
- 当初建築費：8,870万円（税込）
- 帳簿価額：非業務用のため無し
- 固定資産税評価額：1,790万円



相談概要

税務上の相当の地代が授受されており、借地権の経済価値は発生していないため、
建物の売買価額を算出して売買しようと考えています。
建物の売買価額はいくらにすればよいでしょうか？

2-4　それ以外の不動産

評価通達では反映しにくい減価要因のある不動産
事例：延床面積が広く、グレードの高い社長自宅建物

回答

- 帳簿価額：非業務用のため無し。
  →非業務用のため減価償却後の帳簿価額がありませんが、譲渡所得の取得費計算で用いられる償却費相当額を当初建築費から控除すると以下の通り簿価相当が求められます。
  当初建築費：6,870万円…①
  償却費相当額：①×0.9×0.031（本造の償却率）×7年（経過年数）＝17,232,110円…②
  簿価相当：①－②≒7,136万円

- 固定資産税評価額：1,790万円
  →固定資産税評価額の一般的特徴として、新築で実際建築費の60%前後が多いとされており、築浅物件ほど「時価＞＞固定資産税評価額」の傾向あり。
  →ご質問の場合、上記簿価相当と比較しても相当低く、売買価額として採用困難です。

- 簿価相当や固定資産税評価額ではウッドショックによる木材価格の高騰を考慮できません。
  また、ご質問のような事情住宅については、相続が進み、購入できる市場参加者が限定され、かけたコストがそのまま市場価格（時価）とならない場合が多いので、市場性減価も考慮できる鑑定評価をとっていただいた方がよいでしょう

2-4　それ以外の不動産

評価通達では反映しにくい減価要因のある不動産
事例：延床面積が広く、グレードの高い社長自宅建物

建物売買価額の検討結果

① 取価相当：7,130万円（不採用）
② 固定資産税評価額：1,790万円（不採用）
③ 鑑定評価額：5,750万円（採用）

鑑定採用に至ったキーポイント

- 取価相当は課税所得計算上の取得費に過ぎない。
- 証券物件など固定資産税評価額では低評価差のリスクあり。
- 取価相当や固定資産税評価額では、ウッドショック・アイアンショック等による建築費の高騰を考慮できないが、鑑定評価なら考慮可能。
- 豪華住宅は、総額が高み、購入できる市場参加者が限定され、かけたコストがそのまま市場価格（時価）とならない場合が多い（市場性減価あり）。鑑定評価なら市場性減価も考慮可能。

第3章　同族関係者間での土地の賃借における地代設定と借地権の課税関係

3-1　地主：個人／借地人：個人

①契約時～②契約期間中の課税関係

3-2　地主：個人／借地人：法人

①契約時～②契約期間中の課税関係

[illegible]	[illegible]					
	[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]			
			[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible]	[illegible] [illegible]
[illegible]	[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible]	[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

3-2　地主：個人／借地人：法人

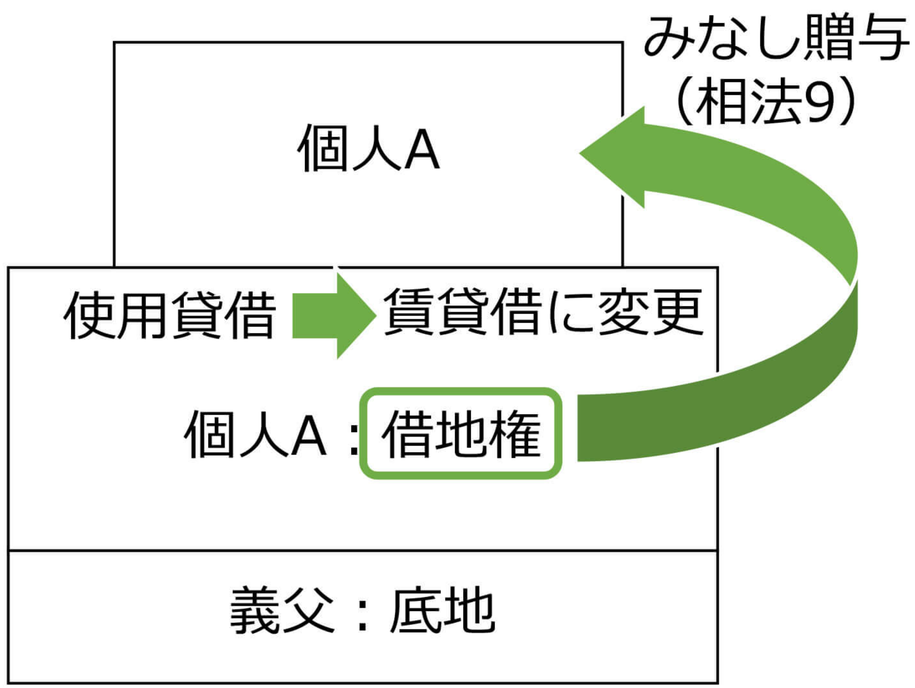
無償返還届出書の提出要件

[illegible]	[illegible]
地主、借地人のいずれかが法人であること	個人間の場合には提出できない。
借地権設定の際に権利金又は特別の経済的利益を授受していないこと	特に特別の経済的利益（無利息保証金・敷金の授受）がないように要注意。
土地賃貸借契約書上、無償返還条項が定められていること（条項の具体例は右参照）	「物件の返還」 第○条　乙は本契約が終了するときには、本物件を乙の負担において原状に復して甲に返還しなければならない。 2　前項により乙が本物件を返還するに際しては、乙は立退料、補償金、その他名目の如何を問わず甲に対して一切の請求をしないものとする。
遅滞なく届出書を提出すること	借地契約を締結した日を含む事業年度の確定申告期限までに提出すること（法人税法基本通達各解説）。 実務上は、相続開始前までに提出できるとする考え方も多い（国税不服審判所H5.2.17裁決 平5-3-008）。
借地権の登記をしないこと	借地権の登記をすると「第三者に対抗する」ことを目的とした通常の権利設定方式になってしまうとする解説多い。 参考文献：渡辺裕木・山本清次『法人税基本通達の疑問点（五訂版）』（ぎょうせい、平成24年9月）726-727頁

第4章　同族関係者間での土地の賃借における「思わぬ」税務リスク

4-1　使用貸借から賃貸借への変更

H25.1.24新潟地判（棄却/確定） TAINS：Z263-12137



時系列

- 個人AはS57に義父の土地を使用貸借で借り受け建物建築し居住開始、固定資産税程度負担
- H16.2～義父に対する感謝の念から賃貸借契約に変更土地賃貸借契約書は作成済（代は近隣相場を基に月7万円と決定され、固定資産税を大きく上回る、期間20年、権利金等の支払無し）
- H16.11に義父に相続発生、土地は個人Aの妻が相続したため、再度使用貸借に戻す
- 相続税申告では貸宅地評価している（これは正解）
- 相法9により借地権の贈与税決定処分（税務署）
- 不服として争うも棄却

4-1　使用貸借から賃貸借への変更

H25.1.24新潟地判（棄却/確定） TAINS：Z263-12137

本事例のポイント

- 個人間の土地の貸借に関して、通常の権利金を支払わず、かつ、相当の地代を支払わずに使用貸借から賃貸借へ変更してしまったことにより、みなし贈与（相法9）が適用されてしまった。
- 義父の相続開始の約10ヶ月前に賃貸借に変更しているため、おそらく相続税の調査で見つかったと思われる。
- 個人間の賃貸借では法人が絡む場合に認められている無償返還届出が認められていないので、本事例のような使用貸借から賃貸借への変更に伴うみなし贈与（相法9）に要注意。

4-1　使用貸借から賃貸借への変更

H25.1.24新潟地判（棄却/確定） TAINS：Z263-12137

個人から妻へ借地権の贈与（使用貸借遡及）

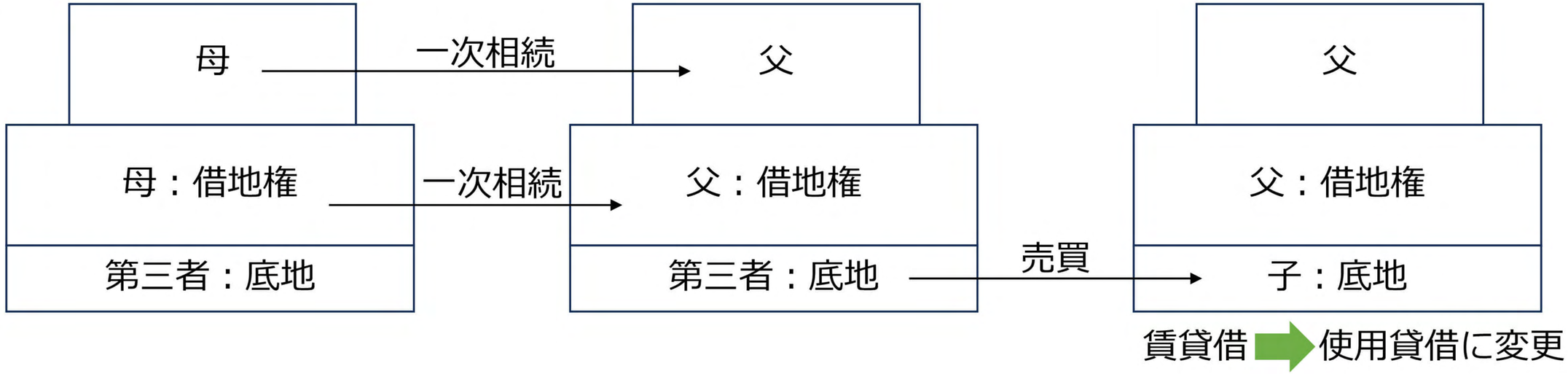
個人から妻へ借地権の贈与（使用貸借遡及）

- 借地権の設定されている土地を当該借地権者（個人A）以外の者（妻）が取得し、地代の授受を行わなくなった場合、原則として借地権者（個人A）から土地取得者（妻）へ借地権の贈与として取り扱われる（使用貸借遡及）。
- ただし、借地権者（個人A）の地位に変更がなく、使用貸借ではなく地代を将来にわたり免除しているだけに過ぎないとして土地取得者（妻）と借地権者（個人A）の連署で「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」をすみやかに所轄税務署長に提出した時は贈与税課税無し（使用貸借遡及ただし書）。
- H26.11に義父に相続発生し、土地は個人Aの妻が相続したため再度使用貸借に戻してしまっているが、他に「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」の提出がない場合、個人Aから妻へ借地権の贈与課税あり（実際に申出書の提出有無、贈与税課税の有無は不明）。

4-2　賃貸借から使用貸借への変更

税賠事例2020年7月1日～2021年6月30日　事例19

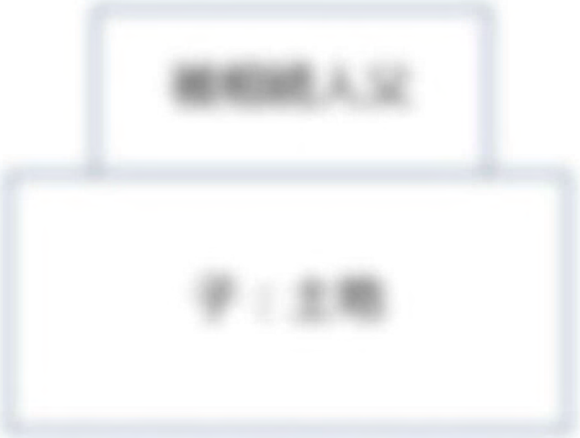
時系列

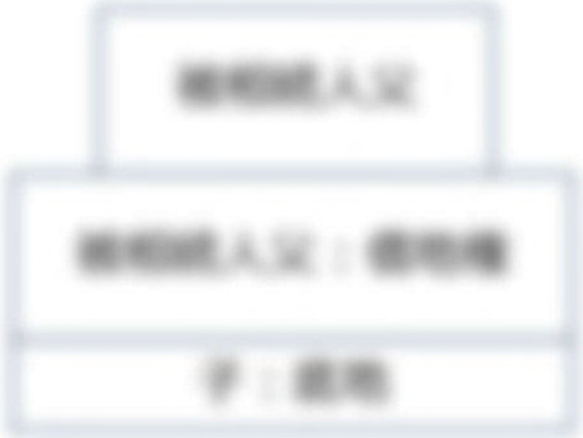


- 子が底地を取得した際、税理士が父から子へ借地権の贈与があったものされないために、「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」（使用貸借通達5ただし書）を提供していた。
- 父の二次相続の相続税申告における相続財産、財産評価は？

4-2　賃貸借から使用貸借への変更

税賠事例2020年7月1日～2021年6月30日　事例19





相続税申告を行った税理士の判断（誤り）

- 被相続人父と子の土地の貸し借りは使用貸借
- 父の相続財産は建物のみ
- 土地使用借権の評価額はゼロ

正しい判断

- 被相続人父と子の土地の貸し借りは使用貸借
- 「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」提出済
- 父の相続財産は建物及び借地権

相続税申告を行った税理士が正しい判断に至る方法

- 土地登記簿の所有権の移転状況を確認
- 相続人子に父との土地の貸し借りの経緯をヒアリング
- 閲覧サービスを利用して「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」の存在を確認

4-3　相当の地代方式における地代引下げ（減額改定）

通達をおさえる

法人税法基本通達13－1－4（相当の地代を引き下げた場合の権利金の認定）

法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させ、これにより相当の地代を収受した場合においても、その後その地代を引き下げたときは、その引き下げたことについて相当の理由があると認められるときを除き、原則としてその引き下げた時においてその時における当該土地の価額を基礎として13－1－3の規定に準じて計算した金額に相当する金額を借地人等に対して贈与したものとする。

相当の地代通達9（相当の地代を引き下げた場合）

借地権の設定に際し、相当の地代を支払った場合においても、その後その地代を引き下げたときは、その引き下げたことについて相当の理由があると認められる場合を除き、その引き下げた時における借地権の価額については、相当の地代に満たない地代を支払って土地の使用がなされた場合に準じて取り扱う。

過去の適用事例

法人間、個人法人間→法人税法基本通達13-1-4

個人間→相当の地代通達9

4-3　相当の地代方式における地代引下げ（減額改定）

通達の趣旨

通達の概旨（詳細は通達解説参照）

- 土地賃貸借契約開始時に相当の地代方式によることとして借地権の設定課税を回避し、その後所を見て地代を引き下げることにより借地人の地代負担を軽減するような脱法行為を防ぐ必要あり（課税の公平の見地）。
- 相当の理由もなく地代の引下げが行われた場合、原則として、その時点であらためて借地権の設定が行われたものとして課税関係を処理する。

相当の理由の具体例（通達解説より引用）

- 相当の地代方式→権利金方式への変更のパターン
  →地代を引き下げる代わりに借地権利金を授受することにした。
- 相当の地代を事業体が低下したパターン
  →借地権の設定当時に比して土地の価額が下落した。

4-3　相当の地代方式における地代引下げ（減額改定）

事例

事例１（地主：社長個人　借地人：同族会社）
同族会社は土地賃貸借契約時（平成27年）は好業績で資金も潤沢だったため、相当の地代方式（固定型）8,000,000円/年でスタートした。しかし、コロナ禍で業績が相当悪化したため、社長が同族会社の資金繰りを考慮して令和2年から地代を半額の4,000,000円/年に減額した。

- 相続税倍地権割合C：70%
- 令和2年の更地価格：200,000,000円
- 過去3年の土地の相続税評価額の平均：160,000,000円
- 令和2年における相当の地代：160,000,000円×年6%＝9,600,000円/年
- 倍地権の設定課税額：200,000,000円×（1－4,000,000円/9,600,000円）
  ≒**116,666,666円**＜200,000,000円×70%

倍地人：同族会社　→　倍地権116,666,666　/　**贈与額116,666,666**
地主：社長個人　→　実際に収入した金額がないため課税関係は生じない（所法36①）
倍地権の設定は所法59①適用なし（所基通59－5）

4-3　相当の地代方式における地代引下げ（減額改定）

事例

事例2（地主：同族会社　借地人：社長個人）
土地賃貸借契約時は相当の地代方式でスタートしたが、同族会社の当期業績が良く思いのほか利益が出そうなので、法人税対策（利益調整）として社長個人からの受取地代を減額した。

事例3（地主：親会社　借地人：子会社）
子会社は土地賃貸借契約時は好業績で資金も潤沢だったため、相当の地代方式でスタートしたが、コロナ禍で業績が赤字転化したため、親会社が子会社の資金繰り等を考慮して地代を減額した。

参考裁事例
TAINS　法人事例003197「相当の地代を設定後に引き下げた場合の課税」
TAINS　法人事例審判020034「相当の地代を会社都合で中断した場合の借地権」

第5章　同族関係者間での建物の賃借における家賃設定

5-1　同族会社を介しての転貸方式（サブリース方式）における適正家賃

同族会社の行為計算否認リスク

5-1　同族会社を介しての転貸方式（サブリース方式）における適正家賃

過去の裁決例・裁判例

事例	実際家賃	適正家賃
平成8年9月20日千葉地裁 TAINS:Z220－7778	転貸料×約44%	転貸料×約81%
平成12年1月31日公開裁決 TAINS:J59－2－11	転貸料×約54%	転貸料×約91%
平成13年1月30日東京地判 TAINS:Z250－8828	転貸料×約42%	転貸料×約90%

補足コメント

- 事例は全て、同族会社の行為計算否認（所法157）の適用あり
- 適正家賃に引き直して所有者個人の所得税が課税されている

5-1　同族会社を介しての転貸方式（サブリース方式）における適正家賃

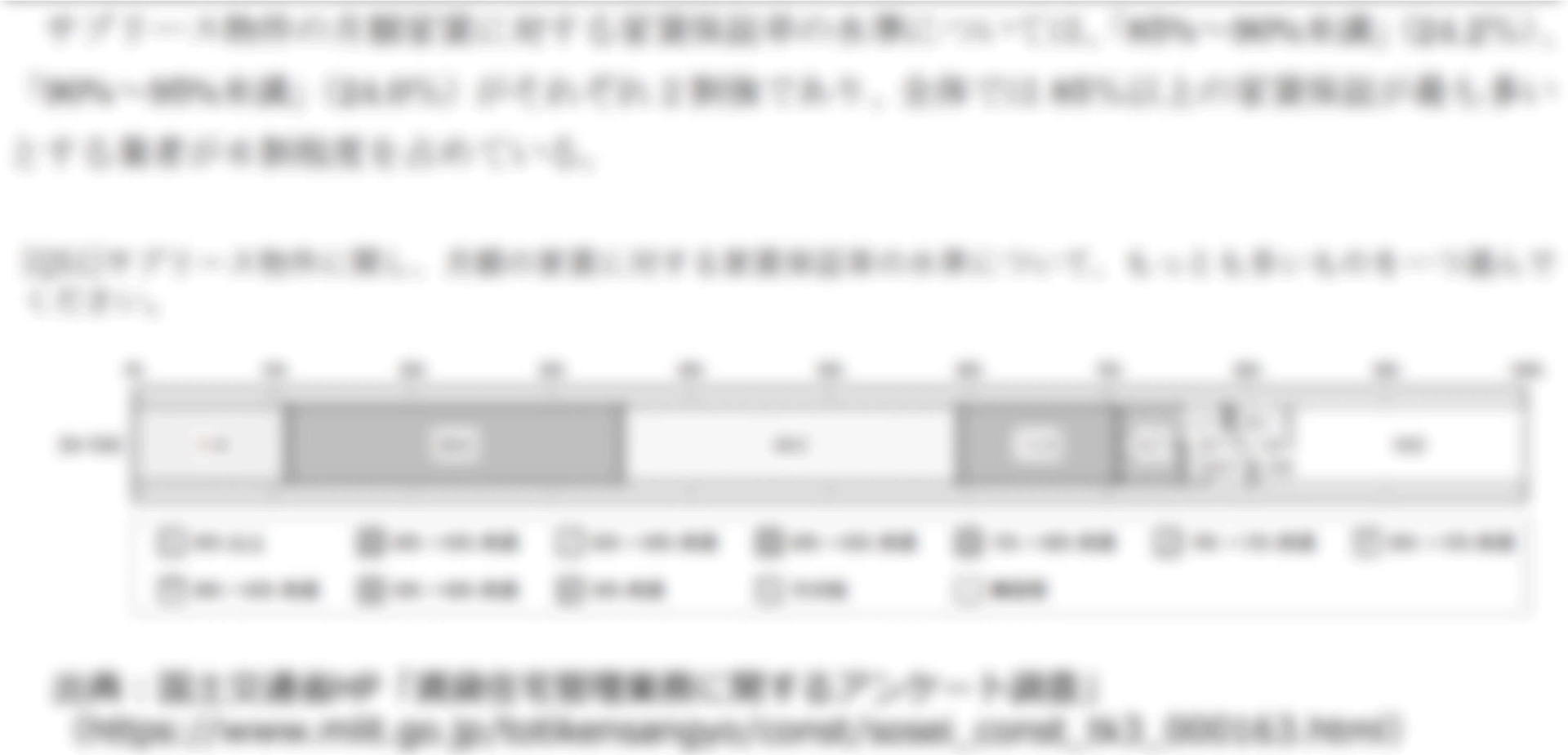
国土交通省　R1/7アンケート調査

Q50：家主への支払額の設定（賃料保証）

5-1　同族会社を介しての転貸方式（サブリース方式）における適正家賃

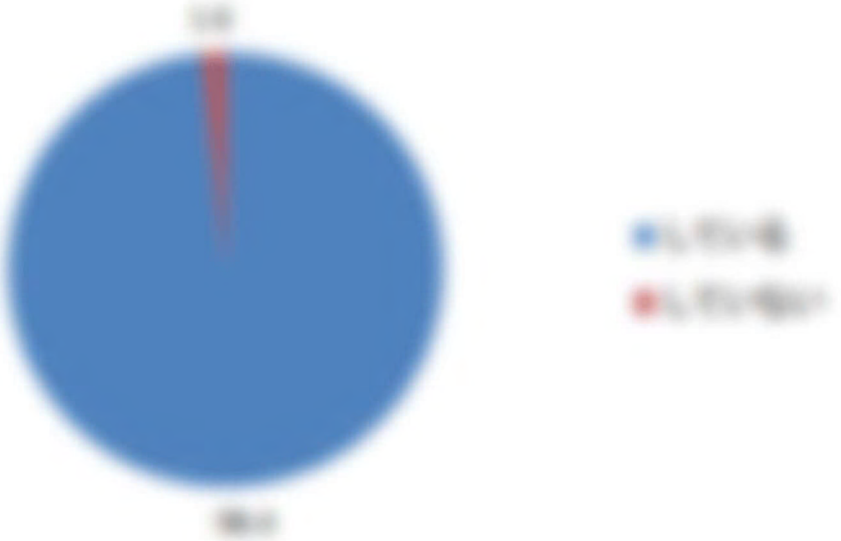
国土交通省　R1/7アンケート調査

Q51：月額家賃に対する家賃保証率の水準



5-1　同族会社を介しての転貸方式（サブリース方式）における適正家賃

（公財）日本住宅総合センター　R1/6アンケート調査



5-1　同族会社を介しての転貸方式（サブリース方式）における適正家賃

（公財）日本住宅総合センター　R1/6アンケート調査

【サブリース等の場合】

Q10）経営者（オーナー）が受け取る家賃額は、管理者が受け取る家賃額の何%くらいですか。

最大は 90%、最小は 10%で、平均して 60.6%となっている。

出典：公益財団法人 日本住宅総合センター HP「賃貸業務住宅の供給実態調査 ― 供給主体やサブリース事業者の関与などを中心に ― 報告書（令和元年6月）」（https://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pdf-report_03.html）

ご清聴ありがとうございました。

免責事項

- 本レジュメに記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。
- 法令等について異なった解釈が可能な場合もあり、また、現時点の法令等が将来変更される可能性があります。
- 本レジュメに記載された法務に関する領域については、一般的な内容を記載していますが、取引実行に当たっては、租税法以外の法律の観点から問題がないかどうか、法務専門家に確認くださいますようお願いいたします。

講師プロフィール

«略歴»
- 1985年（昭和60年）生まれ、群馬県沼田市出身
- 早稲田大学理工学部応用化学科・同大学院卒
- 平成22年　IT系上場企業入社
  経理財務部にて会計監査対応含む経理実務全般を経験
- 平成24年　税理士法人トーマツ（現デロイトトーマツ税理士法人）高崎事務所に入社
  東証1部上場企業含む法人税務顧問、税務調査対応、組織再編、IPO支援、M&Aの税務DD業務、税制改正セミナー講師、財産評価を中心とした資産税実務を経験。
- 平成30年７月　税理士として独立開業（浦和支部所属）
- 令和３年４月　不動産鑑定士としても開業（埼玉県知事登録）

«著書»
「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」（2021/11，中央経済社）

«得意分野»
- 非上場企業の株価評価、事業承継コンサルティング
- 不動産評価、不動産関連コンサルティング
- 各種セミナー講師，記事執筆

«事務所»
〒338-0001　埼玉県さいたま市中央区上落合2-3-2　MIO新都心
事務所HP：http://mikiyasuzeirishi.com/
E-mail：mikiyasu30@icloud.com