

justax

No.86

SEP'00

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

異常です！「相当の地代」

相続税通達は、借地権の設定に際して、権利金の支払に代えて「相当の地代」を支払っている場合は、借地権者についてはその借地権の設定による利益はないものとして取り扱うとし、その「相当の地代」を、その土地の自用地としての価額に対しておおむね年6%程度としています。

今回紹介する事例は税務訴訟ではなく、父から土地を相続した兄と、その土地上の建物などを相続した妹との間で、賃貸料の額について争われた民事事件において、裁判所が、通達の「相当の地代」についての考え方を強く批判した事例です（平成12年7月18日東京高裁、「金融・商事判例」1097号3頁）。

◎父が所有していた甲土地約910㎡の上には、父所有のA建物、母所有のB建物、父が出資して設立した有限会社K不動産所有のC建物が建築されていました。B建物の敷地の権利関係は不明確でしたが、C建物の敷地に関する権利関係は建物所有目的の土地の賃貸借でした。C建物の敷地に関しては、所轄税務署に、「土地の無償返還に関する届出書」を提出していて、届出書に記載された地代は、甲土地以外の土地上にある建物の敷地分を含めて年額276万円と低廉なもので、実際には支払われていない状況でした。また、これらの建物はいずれも共同住宅で、父が一括して管理し、賃貸していました。

父と母の死亡によって、長男と次女の間で遺産分割の調停が行われ、甲土地は遺言どおり長男が取得し、B建物は分割協議によって次女が、A建物は遺留分の減殺請求によって次女が取得し、さらに、次男、K不動産、次女の間で裁判上の和解によって、K不動産の出資口数の全部を次女が取得しました。

◎その後、協議のうえ、土地使用の権利関係及び地代などを定めることとなりましたが、協議が成立せず、長男は、次女及びK不動産に対して、自分は甲土地を更地として評価して相続税を支払っているのに、相続税通達が示す、更地を権利金の授受なく貸す場合の「相当の地代」年額約2421万円を支払うように求めて提訴したところ、第1審が認容した金額が年額約290万円と低額だったため、控訴しました。

◎これに対して裁判所は、次の理由によって、地代は年額593万7087円が相当と判断しました。

①K不動産は、実質上父と同一人であったため、低廉な地代や無償返還届の提出など、他人同士の土地賃貸借ではみられない賃貸借条件であったが、父の死亡後、K不

動産に対する長男の支配権がなくなったからには、他人同士の関係として、賃貸条件が改定されるべきである。

②母所有のB建物の敷地利用権は親族間の使用権のようにみえるが、他の建物と一括で管理賃貸されていたので、K不動産所有の建物の敷地利用権と同様と認めるべきであり、長男と次女の対立状況からすると、他人同士の関係に準じて、賃貸条件が改定されるべきである。

③父所有のA建物は次女が、その敷地は長男がそれぞれ取得し、土地と建物の所有者が別になったところ、上記②と同様、他人同士の関係に準じて賃貸条件を定めるべきである。

④すべての部屋を賃貸した場合の総収入は2159万5000円、減価償却費、修繕費、維持管理費、建物の公租公課、損害保険料の費用を差し引いた収益は1326万9567円となり、地代とは、この建物賃貸収益を土地の賃貸人と賃借人に分配した場合に、土地の賃貸人に帰属する分であるといえる。

⑤賃借人には建物への投下資本の7%の配当と、空室などの営業リスクや労務報酬として投下資本の4%を、賃借人には現在の取引価額を元に算定した土地への投下資本の2%を配分するものとして、建物の賃貸収益をそれぞれの金額で按分すると、賃借人には年額593万7087円を配分するのが相当である。

⑥相続税通達による「相当の地代」を算定すると、年額2421万5058円となり、賃貸人と賃借人が分配すべき収益の額1326万9567円をはるかに上回り、建物全室の賃貸収入2159万5000円をも上回る。世の中に建物の賃貸収入を上回る地代など存在しない。このような不当な結果が出るのは、通達の考え方そのものが世の中の実態を無視した不当なものであるからである。