



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## サブリースを前提とする不動産賃貸借契約

～ 同族会社の行為計算を否認・高裁で逆転 ～

今回は、サブリース（転貸方式）を前提とした不動産賃貸借契約に対する所得税法 157 条の適用について、地裁と高裁で判断の分かれた事例をご紹介します。

（令和 7 年 4 月 25 日大阪高裁・国側敗訴部分取消し・上告 TAINS コード: Z 8 8 8 - 2 7 7 4）

∞

∞

∞

∞

### < 事案の概要 >

被控訴人（1 審原告）は、同族会社 A 社とサブリースを前提とした多数の不動産を一括賃貸する契約（本件賃貸借契約）を締結したところ、処分行政庁から、A 社への賃貸料が著しく低額で経済的合理性が認められないとして不動産所得に関し所得税法 157 条 1 項を適用した更正処分を受けました。本件は、原審（令和 6 年 3 月 13 日大阪地裁・Z888-2668）が、本件賃貸借契約は経済的合理性を欠くものではないとして、行為計算否認を取り消したことから、控訴人（1 審被告・国）が控訴した事案です。

### < 大阪高裁の判断 >

裁判所は、原審とは異なり、所得税法 157 条 1 項の適用を認めて、次のように判示しました。

#### 1 経済的合理性の有無

被控訴人は、本件賃貸借契約とは別に、第三者（A 社以外の不動産管理会社）とマスターリース契約等を締結していたことが認められる（重複契約）が、賃貸料の受領口座は、A 社名義預金口座であった。このような実態は、一般的なサブリース契約（転貸方式）の実態とは大きく異なるものであり、被控訴人及び A 社が一括サブリースを内容とする本件賃貸借契約を締結したことは、まさに、実態とはかい離した形式を作出したものというほかはなく、本件賃貸借契約は不自然なものというべきである。

以上のとおり、本件賃貸借契約に基づき A 社が被控訴人に提供する役務は、実態としては、送金される賃貸料を被控訴人に代わって受領するなどの窓口業務をしていたにすぎないと評価するのが相当であり、また、被控訴人の主張する事業目的も、結局、「被控訴人から A 社に所得を移転する」ことにほかならず、税負担の減少以外の合理的な理由となる事業目的その他の事由であるとは認め難い。したがって、本件賃貸借契約は、経済的合理性を欠くものというべきである。

#### 2 所得税の負担を不当に減少させる結果となるか否か

不動産を賃貸する場合、不動産管理会社を介する形態には、サブリース（転貸方式）と管理委託方式（一般管理）があるところ、前者における不動産管理会社が得る転貸料と賃貸料の差額は、後者における管理料と経済的に同視することができる。したがって、形式的にはサブリースが採られている場合であっても、適正な管理料割合に基づいて算定した管理料相当額を転貸料収入から控除して賃貸料を算定する方法によって、適正な賃貸料を算定することが可能であるというべきである。

大阪国税局長の報告書によると、比準同業者に係る適正管理料割合の平均値は、平成 27 年分が 6.32%、平成 28 年分が 6.37%、平成 29 年分が 6.33% であるから、被控訴人が A 社から受領すべき適正な賃貸料は、平成 27 年分が 2 億 5349 万円余、平成 28 年分が 1 億 8814 万円余、平成 29 年分が 1 億 2720 万円余となる。これに対し、本件賃貸料は、平成 27 年分が 1 億 8000 万円、平成 28 年分が 1 億 4400 万円、平成 29 年分が 9600 万円と著しく低額であり、本件賃貸借契約に基づく計算は、これを容認すると、被控訴人の所得税等の負担を不当に減少させる結果となると認められる。

……………（税法データベース編集室 市野瀬 音子）

◇以上の判決について詳細（全文・A4 判 27 頁）が必要な方は、2,500 円（税抜）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第 390 号(令和 8 年 1 月 10 日号)／編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部  
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-10-9 更生保護会館／TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628