

主催：株式会社KACHIEL

第2期：資産税完全マスター研究会④

**生前対策②**  
**不動産活用編**

**令和2年10月5日（月）**



**税理士法人レディング 代表**  
**税理士・公認会計士 木下勇人**

# 不動産関連問題 ～前提編～

# 相続人からの資料収集

相続人からの資料収集	確認事項
固定資産税課税明細書	建物のみ所有の場合の借地権の有無確認 未登記不動産、先代名義不動産の有無の聴取
過去現在の権利書、売買契約書	所有不動産の確認
土地建物の賃貸借契約書	賃貸借関係の確認
地代、家賃の領収書	賃貸借関係の確認
過去の相続税申告書（先代）	先代相続不動産と今回の相続不動産の突合
過去の贈与税申告書	生前贈与の事実、配偶者控除、相続時精算課税制度
所得税申告書（収支内訳書）	収益不動産の所有事実の確認
財産債務明細書、財産債務調書	所有不動産の確認
法人申告における勘定科目内訳書	賃貸借関係の確認
預金入金事実の確認	所有不動産、賃貸借関係の確認
各種不動産の図面等	形状や地積の確認
行政法規関係の規制に関する資料	①土地区画整理事業関係書類 ②埋蔵文化財包蔵地 ③土壌汚染調査報告書 ④容積率の売買契約書

出典：土地評価の要諦／清文社／東北 篤 氏 より一部抜粋加工

# +α 税理士が確認すべき不動産登記簿謄本（表題部）

## 1) 表題部

### ■ 土地

①所在、②地番、③（登記）地目、④（登記）地積、原因及びその日付、登記の日付

### ■ 建物

所在、家屋番号、①種類、②構造、③床面積、原因及びその日付、登記の日付

土地				建物				
<b>表題部（土地の表示）</b> 種類 [区五] 不動産番号 00000000000000				<b>表題部（土である建物の表示）</b> 種類 [区五] 不動産番号 00000000000000				
地積番号 [区五] 権利設定 [区五]				所有権番号 [区五]				
所在 特別区海部町一丁目 [区五]				所在 特別区海部町一丁目 101 高地 [区五]				
① 地番	② 地目	③ 地積 ㎡	原因及びその日付 [登記の日付]	家屋番号	① 種類	② 構造	③ 床面積 ㎡	原因及びその日付 [登記の日付]
101番	高地	300.00	平成20年10月14日	101番	木造	木造4階6号半床建	1階 80.00 2階 70.00	平成20年11月12日 [平成20年11月12日]
所有権者 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎				所有権者 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎				
<b>権利部（甲区）</b> （所有権に関する事項）				<b>表題部（海濱建物の表示）</b>				
順位番号	登記の目的	登記年月日・交付番号	権利者その他の事項	所有 [種類]	① 構造	② 構造	③ 床面積 ㎡	原因及びその日付 [登記の日付]
1	所有権取得	平成20年10月15日 第631号	所有権者 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎	1	木造	木造4階6号半床建	80.00	平成20年11月12日 [平成20年11月12日]
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	所有権者 平成20年10月26日以前 所有権者 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎	所有権者 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎				
<b>権利部（乙区）</b> （所有権以外の権利に関する事項）				<b>権利部（甲区）</b> （所有権に関する事項）				
順位番号	登記の目的	登記年月日・交付番号	権利者その他の事項	順位番号	登記の目的	登記年月日・交付番号	権利者その他の事項	
1	所有権取得	平成20年11月12日 第807号	所有権者 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎 債権額 金4,000,000円 利息 年2.60%（年365日割計算） 保証人 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎	1	所有権取得	平成20年11月12日 第806号	所有権者 特別区海部町一丁目1番1号 野村太郎	
<b>権利部（乙区）</b> （所有権以外の権利に関する事項）				<b>権利部（ア区）</b> （所有権以外の権利に関する事項）				
順位番号	登記の目的	登記年月日・交付番号	権利者その他の事項	順位番号	登記の目的	登記年月日・交付番号	権利者その他の事項	

見

本

見

本

## +α 土地面積チェック（正しいもの）

---

1. 国土調査（国調）により地積更正が行われた土地（14条地図）
2. 土地区画整理の換地処分が行われた土地
3. 地積更正が行われた土地  
→ 登記原因は「変更」ではなく「**錯誤**」です。
4. 分筆された土地  
→ 登記原因は「**〇〇番から分筆**」です。
5. 平成17年3月以降に分筆が行われた元の土地（いわゆる残地）  
→ 登記原因は、地積更正され（「**錯誤**」）、  
分筆内容「**〇〇番1、〇〇番2に分筆**」です。  
→ 分筆後の実測地積（分筆前の元の土地全体の实測地積ではない）

# +α 税理士が確認すべき不動産登記簿謄本（甲区）

## 2) 甲区（所有権に関する事項）

順位番号、登記の目的、受付年月日・受付番号、原因、権利者その他の事項

権 利 部 （ 甲 区 ） （ 所 有 権 に 関 す る 事 項 ）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和27年1月19日 第11111号	原因 昭和21年1月28日相続 所有者 名古屋市千種区赤坂二丁目9番地 鈴木太郎 順位3番の登記を移記
	全 白	全 白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成8年11月21日
2	所有権移転	平成21年10月25日 第33333号	原因 平成21年10月25日売買 所有者 名古屋市中村区青木二丁目9番地 山田花子
付記1号	2番登記名義人住所変更	平成22年2月12日 第7005号	原因 平成22年2月12日住所移転 所有者 山田花子の住所 名古屋市中村区 青山町一丁目76番地

# +α 税理士が確認すべき不動産登記簿謄本（乙区）

## 3) 乙区（所有権以外の権利に関する事項）

順位番号、登記の目的、受付年月日・受付番号、原因、権利者その他の事項

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成14年3月1日 第3524号	原因 平成14年3月1日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金3,000万円 利息 年2・575% 損害金 年14% 債務者 甲市乙町一丁目10番2号 甲野太郎 抵当権者 内市東町二丁目3番3号 △△銀行株式会社 共同担保目録 目録(は)第453号
2	根抵当権設定	平成16年6月16日 第5846号	原因 平成16年6月16日設定 極度額 金2,000万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小 切手債権 債務者 甲市乙町一丁目10番2号 甲野太郎 根抵当権者 丁市南町二丁目5番2号 ××銀行株式会社 共同担保目録 目録(よ)第858号

記号及び番号	(は) 第 9905 号	調整	平成 22 年 2 月 12 日
記号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	名古屋市中村区青山町一丁目 76 番地 家屋 番号 76 番の建物	1	<input type="checkbox"/> 余白
2	名古屋市中村区青山町一丁目 76 番の土地	3	<input type="checkbox"/> 余白

# 役所調査収集資料（名寄帳）

平成27年度 賦課期日 平成27年1月1日 土地・家屋名寄帳 堺市 西区 平成27年 5月22日

納税義務者 住所 〒593- 番地4	納税義務者 氏名・名称 外1名様	通知書 番号 8641-4874-4
		ページ 1 / 1

区分	固定資産税標準額(円)	都市計画税標準額(円)	区分	固定資産税(円)	都市計画税(円)	区分	固定資産税(円)	都市計画税(円)			
土地①	1621444	3242889	差引前税額④	87800	23700	減免税額⑤	0	0			
家屋②	4657374	4657374	共有税額⑥	0	0	固定税額⑦+⑧+⑨+⑩	87800	23700			
合計①+②③	6278800	7900000	軽減税額⑪	0	0	差引後税額	87800	23700			
			免除税額⑫	0	0	徴収猶予税額	0	0			
区分	年税額(円)	第1期(円)	第2期(円)	第3期(円)	第4期(円)	過年1(円)	過年2(円)	過年3(円)	過年4(円)		
固定税額	111500	30500	27000	27000	27000	0	0	0	0		
徴収猶予税額	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
納付税額	111500	30500	27000	27000	27000	0	0	0	0		
区分	所在地名称	種別	登記地積(㎡)	登記床面積(㎡)	市街化区分	用途区分/用途	建築年	階層/戸数	価格(円)	物件番号	備考
土地	番地4		154.60		市街化	専用住宅		1	1621444	01425595	
家屋	番地4		154.60					1	3242889		
家屋	番地4			146.58	市街化	共同住宅		2	4657374	00326432	
家屋	番地4			146.58	H09			2	4657374		



# 評価明細書 (平成30年度～)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (第1表)

所在地番		所有権者		借入者		用途	
(住所表示)		(所在区)		(所在区)		(所在区)	
所在地番		所有権者		借入者		用途	
(住所表示)		(所在区)		(所在区)		(所在区)	
1	一階層に面する宅地 (正面路線)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
2	二階層に面する宅地 (A)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
3	三階層に面する宅地 (B)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
4	四階層に面する宅地 (C)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
5-1	開口が狭小な宅地 (AからDまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
5-2	不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
6	近隣商業の大きな宅地 (AからIまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
7	一階層に面する宅地 (AからIまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
8	かけ地等を有する宅地 (AからIまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
9	寄附地の異なる2以上の宅地にかかる宅地 (AからIまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
10	私道 (AからIまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考
11	自用車1平方メートル当たり1平方メートルの面積 (AからIまでのうち該当するもの)	利用区画	用途	面積	形状	評価	備考

(注) 1 5-1の「開口が狭小な宅地」と5-2の「不整形地」に適用して算用できません。  
 2 5-2の「不整形地」の「AからIまでのうち該当するもの」欄の価額について、AからIまでの欄で計算できない場合には、(課表)の「備考」欄等で計算してください。

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書 (第2表)

利用区分	算式	備考
貸宅地	(自用地の評価額) × (1 - 0.0)	宅地
貸付地	(自用地の評価額又はS) × (1 - 0.0) × 0.0	宅地
一体的に利用される権利の土地	(自用地の評価額) × (割合)	宅地
借地権	(自用地の評価額) × (割合)	宅地
借家権	(T, AAのうちの該当記号) × (1 - 0.0) × (割合)	宅地
転賃借権	(T, AAのうちの該当記号) × (1 - 0.0) × (割合)	宅地
転借権	(T, U, AAのうちの該当記号) × (割合)	宅地
借家する人権の租	(T, W, AAのうちの該当記号) × (1 - 0.0) × (割合)	宅地
借地権	(自用地の評価額) × (割合)	宅地
借家権	(Q, Sのうちの該当記号) × (割合)	宅地
借家権	(T, Yのうちの該当記号) × (割合)	宅地

(注) 区分地上権と区分地上権に準ずる地役権とが競合する場合には、備考欄等で計算してください。

# 評価明細書（平成16年度～平成29年度）

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）

所在地番		地積		用途		権利		備考	
1	一括積に相当する宅地 (正面積算)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
2	二路線に相当する宅地 (A)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
3	三路線に相当する宅地 (B)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
4	四路線に相当する宅地 (C)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
5-1	間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
5-2	不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
6	交通路地 (F)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
7	がけ地等 (AからDまでのうち該当するもの)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
8	借家の敷地 (AからDまでのうち該当するもの)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
9	専道 (AからDまでのうち該当するもの)	円 ×						(1) 相当りの価額	円
日昇地積の額	円	㎡							円

(注) 1 5-1の「間口が狭小な宅地等」と5-2の「不整形地」は重複して適用できません。  
 2 5-2の「不整形地」の「AからDまでのうち該当するもの」の価額については、AからDまでの積で計算できない場合には、(第2表)の「図案」を参考に計算してください。  
 3 広大地を評価する場合には、(第2表)の「広大地の評価額」欄で計算してください。

(算4-25-1-A表-1)

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第2表）

利用区分	算式	係数	評価額	記号
貸宅地	(自用地の評価額) × (借地権割合)	円 × (1 - 0. )		円 Q
貸家賃付地	(自用地の評価額又はS) × (借地権割合) × (貸家賃割合)	円 × (1 - 0. ) × 0. × $\frac{円}{㎡}$		円 R
借家賃付地	(自用地の評価額) × (割合)	円 × (1 - 0. )		円 S
借地権	(自用地の評価額) × (借地権割合)	円 × 0. )		円 T
借家賃付地	(T, AAのうち該当部号) × (借家賃割合) × (貸家賃割合)	円 × (1 - 0. ) × $\frac{円}{㎡}$		円 U
借地権	(T, AAのうち該当部号) × (借地権割合)	円 × (1 - 0. )		円 V
借家賃付地	(T, U, AAのうち該当部号) × (借家賃割合)	円 × 0. )		円 W
借家賃付地	(T, W, AAのうち該当部号) × (借家賃割合) × (貸家賃割合)	円 × 0. ) × $\frac{円}{㎡}$		円 X
借家賃付地	(自用地の評価額) × (割合)	円 × 0. )		円 Y
借家賃付地	(Q, Sのうち該当部号) × (割合)	円 × (1 - 0. )		円 Z
借家賃付地	(T, Yのうち該当部号) × (割合)	円 × (1 - 0. )		円 AA

(注) 1 区分地上権、区分地上権、存す、均等権、が割合、場合については、借家賃等で計算してください。  
 2 「広大地の評価額」欄に「必要、必要、必要、必要」の記載は重複して適用できません。

(算4-25-2-A表-1)

# 個人財産と法人財産の関連性

個人（父）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	借入金（貸付紐付き）	×××
上場株式等	×××	預り保証金	×××
不動産（自宅）	×××	葬式費用	×××
不動産（賃貸）	×××	基礎控除	×××
生命保険（死亡保険）	×××		
自社株（60%）	×××		
会社貸付金	×××		
会社建物敷地	×××		

個人（母）B/S（相続税評価額）

現預金	×××	葬式費用	×××
上場株式等	×××	基礎控除	×××
生命保険（死亡保険）	×××		
自社株（40%）	×××		

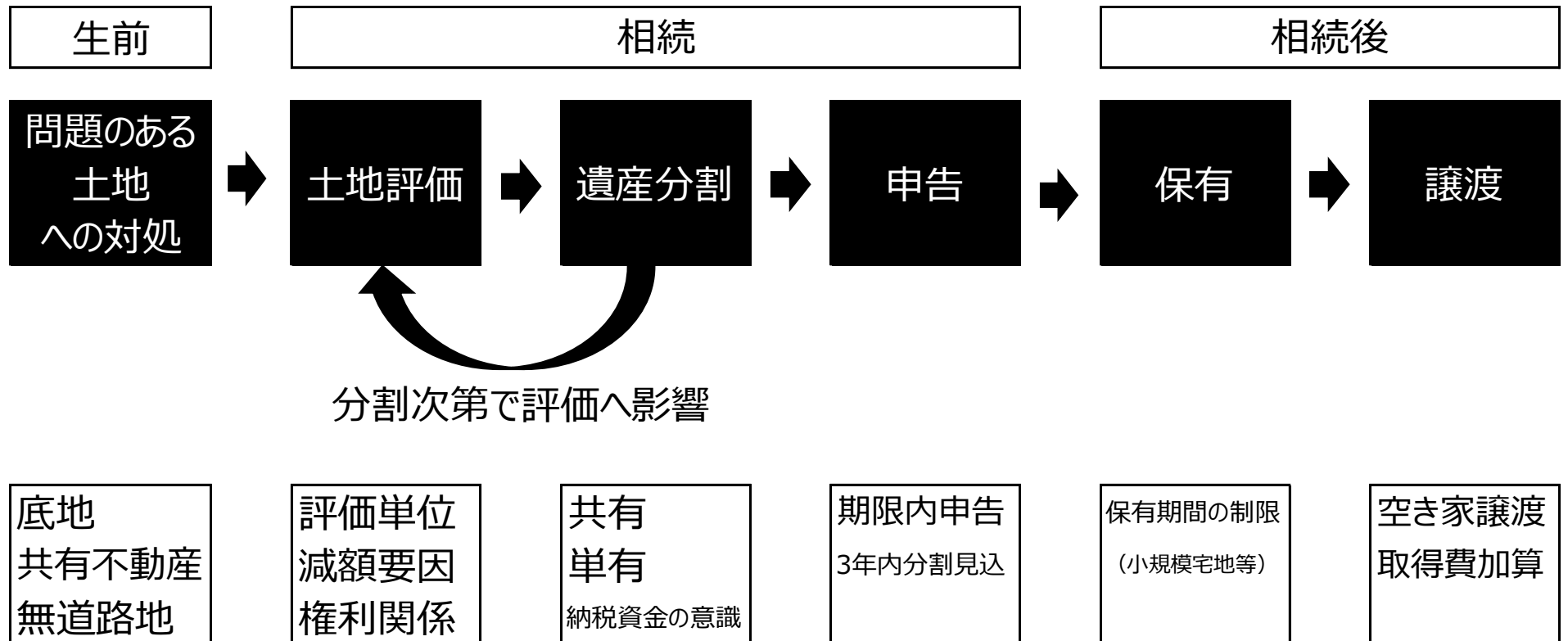
本当に債務はこれだけか？

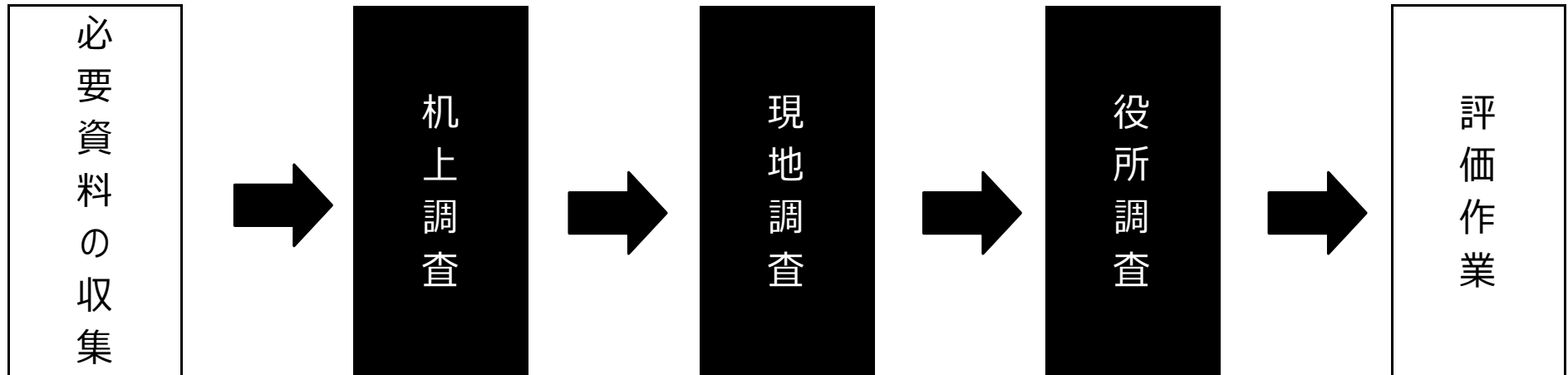
法人B/S（相続税評価額）

現預金	×××	金銭債務（買掛金など）	×××
その他金融資産	×××	借入金（金融機関）	×××
商品、製品	×××	借入金（役員）	×××
固定資産	×××	父 60%	母 40%
建物（建附）			
構築物等			
土地			
借地権			
保険積立金	×××		
営業権	×××		

# 相続に関連する不動産実務 ～全体俯瞰編～

## ■ Point : 全体俯瞰が実務のポイント！

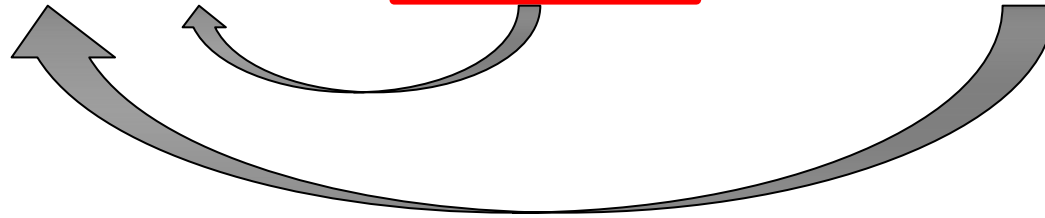




1. 効率的な評価手順を意識する！
2. 目的意識を持って各調査を行う！

# 一物四価（一物五価）

	実勢価格	公示地価	基準地価	路線価	固定資産税評価
決定機関	売主・買主	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
基準日	-	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度の前年1月1日 3年に1度評価替え
公表日	-	3月下旬	9月下旬	7月1日	3月1日
利用目的	土地取引	土地取引の指標		相続税・ 贈与税の評価	固定資産税・都市計画税・ 不動産取得税などの評価基準
評価水準	-	100%		80%	70%



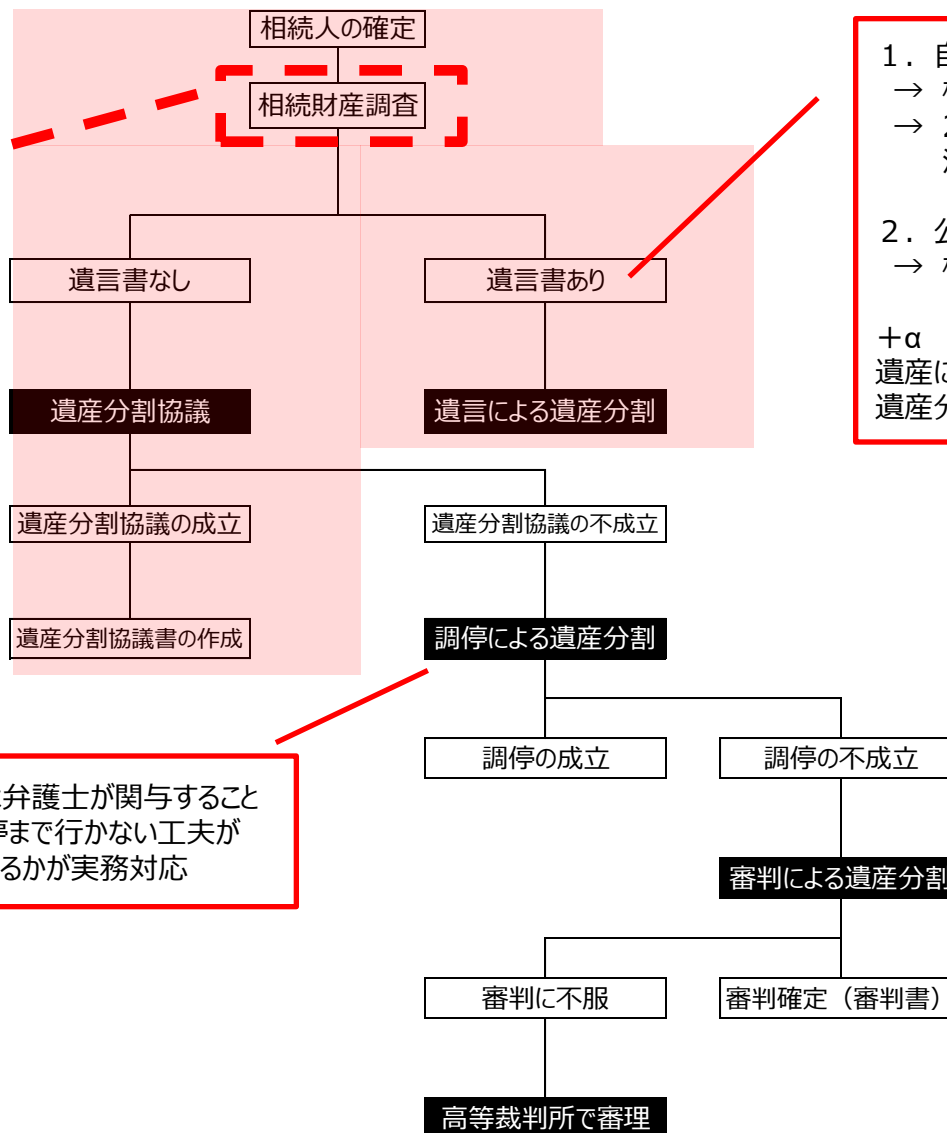
- ・都市計画内（**市街化区域**、市街化調整区域、非線引き区域）
  - ↓
  - 路線価あり
  - ↓
  - 路線価なし
  - ↓
  - 路線価が多い
- ・都市計画外

# 財産内容から推測する 「向かうべき方向性」の確認



# 遺産分割の基本的な流れ

☑相続実務で最も大切なのは**分割**



1. 自筆証書遺言  
→ 検認必要  
→ 2020年7月10日以降、  
法務局保管の場合には不要

2. 公正証書遺言  
→ 検認不要

+α 分割方法を指定した遺言でも遺産に漏れがあると、漏れた部分は遺産分割協議となる

ここから先は弁護士が関与することが多く、調停まで行かない工夫がどれだけできるかが実務対応

前提：いつかは遺産分割される  
相続前に全て費消してしまえばいいが・・・

1. **分割しやすい**財産構成か？
2. 常に**資産の換金可能性**に目を配る
3. **不平等相続になりやすい**財産構成か？  
(自社株、不動産は不平等になりやすい)
4. 換金可能性は常に**時価**！ (Not相続税評価額。不動産に注意)
5. 生前贈与があれば、**持ち戻し (税務) & 持ち戻し (民法)** を想定

## ☑ 税務と民法の相違点から把握する問題点

相続税評価と時価のバランス		不動産イメージ	問題点
相続税評価	=	時価	郊外の土地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・分割しやすいか？</li> <li>・小規模宅地等の適用可能性</li> </ul>
相続税評価	<	時価	都心の土地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・タワーマンション</li> <li>・収益不動産</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総則6項の発動可能性</li> <li>・購入から売却までの期間</li> </ul>
相続税評価	>	時価	問題のある土地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・底地</li> <li>・共有不動産</li> <li>・無道路地</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生前に売却？</li> <li>・バリューアップ可能？</li> <li>・路地の買取可能？</li> </ul>

分割の基準

# 借地権の認定課税に関する失敗事例

# 借地権の認定課税に関する判断ミス

## ■ 恥ずかしいミス

被相続人が同族会社（サービス業）に土地を賃貸借し、同族会社が本社ビルを建築し稼働している（30年前）。実際の地代は通常地代以上、相当の地代未満であり、地代は当時から据え置かされている。被相続人の相続発生後、無償返還届出が提出されている前提で20%を借地権とし、80%を貸宅地評価を行ってしまった。

## ■ 考え方

無償返還届出が提出されている場合には、借地権を20%として処理するが、無償返還届出が提出されていない場合には、以下の計算式に従い借地権の計算を行う必要がある。直近3年間の路線価100,000円、400㎡、相当の地代240万円＞実際の地代150万円＞通常地代120万円の場合、借地権1,500万円。

$$\text{自用地としての価額} \times \left[ \text{借地権割合} \times \left( 1 - \frac{\text{実際に支払っている地代の年額} - \text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常地代の年額}} \right) \right]$$

## ■ ミス防止策

- ・無償返還届出が提出されているか、相続発生前に確認する
- ・小規模宅地等の特例の適用可能性を検討する。

## 1. 相当の地代通達（昭和38年創設）

- 土地の賃貸借当時者の**いずれか一方が法人**である場合
- 当時は年8%を乗じていたが、平成元年より6%となった
- これにより、権利金の認定課税が回避されることになった

## 2. 使用貸借通達（昭和48年）

- 土地の賃貸借当時者の**いずれも個人**である場合
- 通達制定前は、個人間の使用貸借契約であっても権利金の認定課税がされた（その場合には、権利金相当額は移転）

## 3. 「無償返還届出」制度（昭和55年）

- 土地の賃貸借当時者の**いずれか一方が法人**である場合
- 賃貸借か使用貸借かを問わず、本届出書を提出すれば、権利金の認定課税は回避可能となった

[ホーム](#) / [法令等](#) / [法令解釈通達](#) / [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（例規）  
直所2-76  
直法2-92  
昭和48年11月1日

国税局長 殿  
沖縄国税事務所長 殿

国税庁長官

## 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

標題のことについては、次のとおり定め、今後処理するものからこれによることとしたので、通達する。

なお、この取扱いは、個人間の貸借関係の実情を踏まえて定めたものであるから、当事者のいずれか一方が法人である場合のその一方の個人については、原則として、従来どおり法人税の取扱いに準拠して取り扱うこととなることに留意されたい。

（趣旨）

建物又は構築物の所有を目的とする使用貸借に係る土地に関する相続税及び贈与税の取扱いについて所要の整備を図ることとしたものである。

記

### （使用貸借による土地の借受けがあった場合）

- 1 建物又は構築物（以下「建物等」という。）の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合においては、借地権

## （使用貸借による土地の借受けがあった場合）

- 1 建物又は構築物（以下「建物等」という。）の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合においては、借地権（建物等の所有を目的とする地上権又は賃借権をいう。以下同じ。）の設定に際し、その設定の対価として通常権利金その他の一時金（以下「権利金」という。）を支払う取引上の慣行がある地域（以下「借地権の慣行のある地域」という。）においても、当該土地の使用貸借に係る使用権の価額は、零として取り扱う。

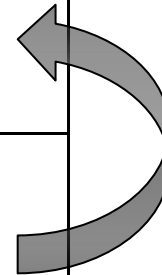
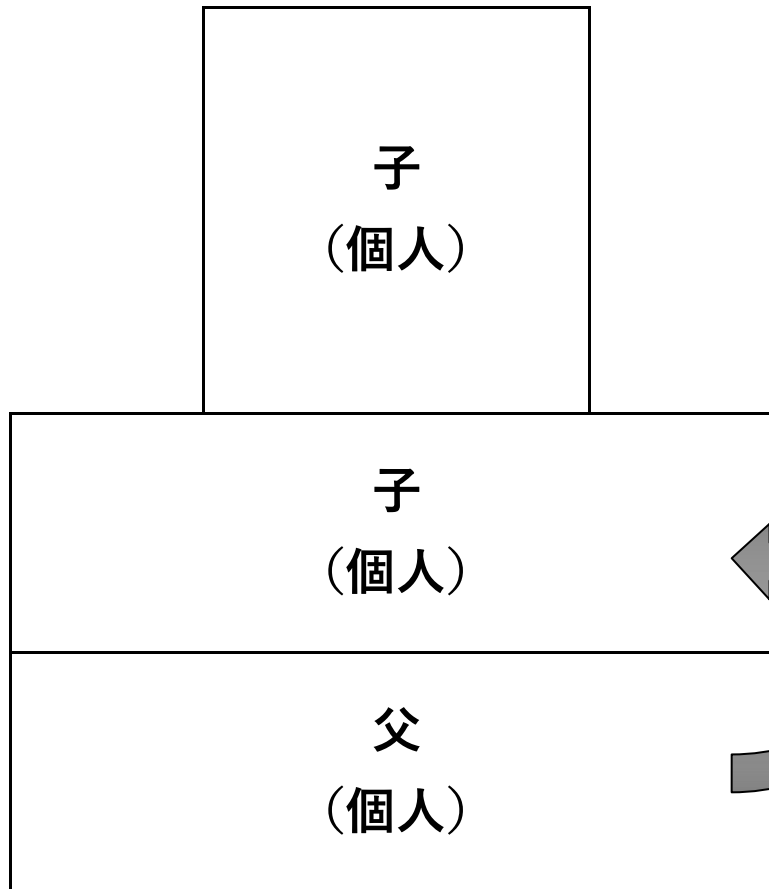
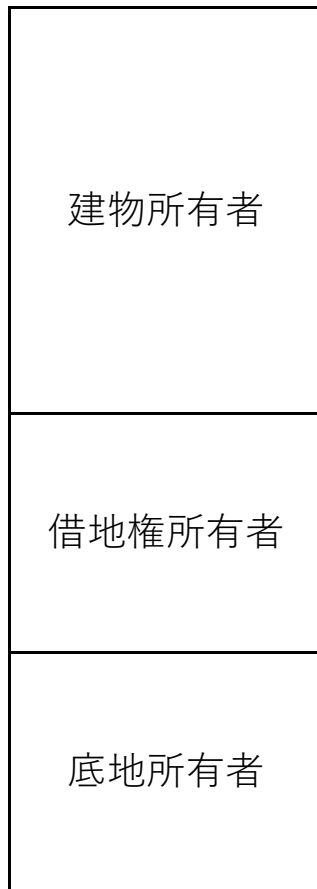
この場合において、使用貸借とは、民法（明治29年法律第89号）第593条に規定する契約をいう。したがって、例えば、土地の借受者と所有者との間に当該借受けに係る土地の公租公課に相当する金額以下の金額の授受があるにすぎないものはこれに該当し、当該土地の借受けについて地代の授受がないものであっても権利金その他地代に代わるべき経済的利益の授受のあるものはこれに該当しない。

- ・地代が無償
- ・地代が固定資産税相当額以下

→ 使用貸借に該当する



# 使用貸借通達の適用対象者（個人間）



無償であっても子への  
権利金の認定課税なし  
つまり・・・  
子への贈与税の課税なし

当該通達制定前は、借地権者への  
贈与税課税は頻繁に行われていた  
(使用貸借通達6参照)

（土地の使用に伴う対価についての所得の計算）

第百三十七条 **借地権（地上権又は土地の賃借権をいう。以下この条において同じ。）**若しくは地役権の設定により土地を使用させ、又は借地権の転貸その他他人に借地権に係る土地を使用させる行為をした内国法人については、その使用の対価として通常権利金その他の一時金（以下この条において「**権利金**」という。）を収受する取引上の慣行がある場合においても、当該権利金の収受に代え、当該土地（借地権者にあつては、借地権。以下この条において同じ。）の価額（通常収受すべき権利金に満たない金額を権利金として収受している場合には、当該土地の価額からその収受した金額を控除した金額）に照らし当該使用の対価として相当の地代を収受しているときは、当該土地の使用に係る取引は正常な取引条件でされたものとして、その内国法人の各事業年度の所得の金額を計算するものとする。

## ☑コメント

- 「据置型」と「改訂型」の2タイプあり
- 地価上昇局面において、「据置型」を選択すると地価上昇部分（自然発生借地権）が借主（法人）に帰属するため相続税対策（貸主側）に有利とされていた
- 地価安定局面では、相続税対策としてのメリットは少ない

# 相当の地代に関する規定（法基通 1 3 - 1 - 2）

（使用の対価としての相当の地代）

13-1-2 **法人が借地権の設定等**（借地権又は地役権の設定により土地を使用させ、又は借地権の転貸その他他人に借地権に係る土地を使用させる行為をいう。以下この章において同じ。）**により他人に土地を使用させた場合**において、**これにより收受する地代の額が当該土地の更地価額**（権利金を收受しているとき又は特別の経済的な利益の額があるときは、これらの金額を控除した金額）**に対しておおむね年8%程度のものであるときは、その地代は令第137条**《土地の使用に伴う対価についての所得の計算》**に規定する相当の地代に該当するものとする。**（昭55年直法2-15「三十一」、平3年課法2-4「十一」、平19年課法2-3「三十七」、平23年課法2-17「二十七」により改正）

（注）

1 「**土地の更地価額**」は、その借地権の設定等の時における当該土地の更地としての**通常取引価額**をいうのであるが、この取扱いの適用上は、**課税上弊害がない限り、当該土地につきその近傍類地の公示価格等**（地価公示法第8条《不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の準則》に規定する公示価格又は国土利用計画法施行令第9条第1項《基準地の標準価格》に規定する標準価格をいう。）から合理的に算定した価額又は**昭和39年4月25日付直資56直審（資）17「財産評価基本通達」第2章《土地及び土地の上に存する権利》の例により計算した価額**によることができるものとする。この場合において、本文の括弧書により土地の更地価額から控除すべき金額があるときは、当該金額は、次の算式により計算した金額によるものとする。

（算式）

$$\frac{\text{その権利金又は特別の経済的な利益の額}}{\text{当該土地の更地としての通常取引価額}} \times \text{当該算定し、又は計算した価額}$$

2 借地権の転貸の場合には、「土地の更地価額」とあるのは「借地権の価額」と、「当該土地の更地としての通常取引価額」とあるのは「当該借地権の通常取引価額」と、それぞれ読み替えるものとする。

ホーム / 法令等 / 法令解釈通達 / 法人税の借地権課税における相当の地代の取扱いについて

## 法人税の借地権課税における相当の地代の取扱いについて

平成元年3月30日直法2-2

平成3年12月25日課法2-4（例規）により改正

標題のことについては、当分の間、下記によることとしたから、今後処理するものからこれによらねたい。

（趣旨）

最近における地価の異常な高騰にかんがみ、借地権課税における相当の地代について、その実情に即した取扱いを定めるものである。

記

法人税基本通達13-1-2((使用の対価としての相当の地代))に定める「年8%」は「年6%」と、「昭和39年4月25日付直資56・直審(資)17『財産評価基本通達』第2章((土地及び土地の上に存する権利))の例により計算した価額」は「昭和39年4月25日付直資56・直審(資)17『財産評価基本通達』第2章((土地及び土地の上に存する権利))の例により計算した価額若しくは当該価額の過去3年間における平均額」とする。（平成3年課法2-4により改正）

（注） 「過去3年間」とは、借地権を設定し、又は地代を改訂する年以前3年間をいう。

# 相当の地代通達（相続税：個別通達）

[ホーム](#) / [法令等](#) / [法令解釈通達](#) / 相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて

課資2-58（例規）

直評9

昭和60年6月5日

〔改正〕平成3年12月18日 課資2-51

平成17年5月31日 課資2-4

国税局長 殿  
沖縄国税事務所長 殿

国税庁長官

## 相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて

標題のことについては、下記のとおり定めたから、これによられたい。

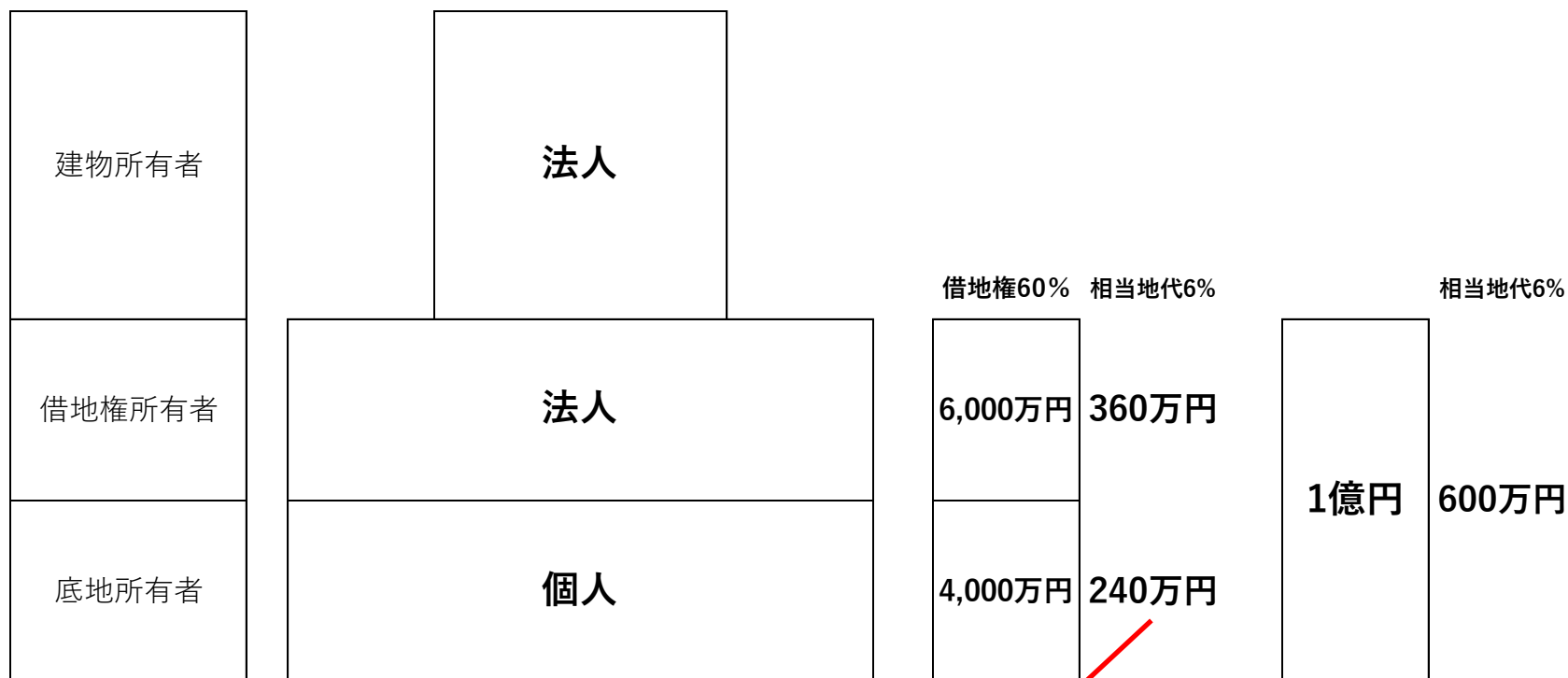
（趣旨）

借地権の設定された土地について権利金の支払に代え相当の地代を支払うなどの特殊な場合の相続税及び贈与税の取扱いを定めたものである。

したがって、借地権の設定に際し通常権利金を支払う取引上の慣行のある地域において、通常の地代（その地域において通常の賃貸借契約に基づいて通常支払われる地代をいう。）を支払うことにより借地権の設定があった場合又は通常の地代が授受されている借地権若しくは貸宅地の相続、遺贈又は贈与があった場合には、この通達の取扱いによることなく、相続税法基本通達及び相続税財産評価に関する基本通達等の従来取扱いによるのであるから留意する。

（相当の地代を支払って土地の借受けがあった場合）

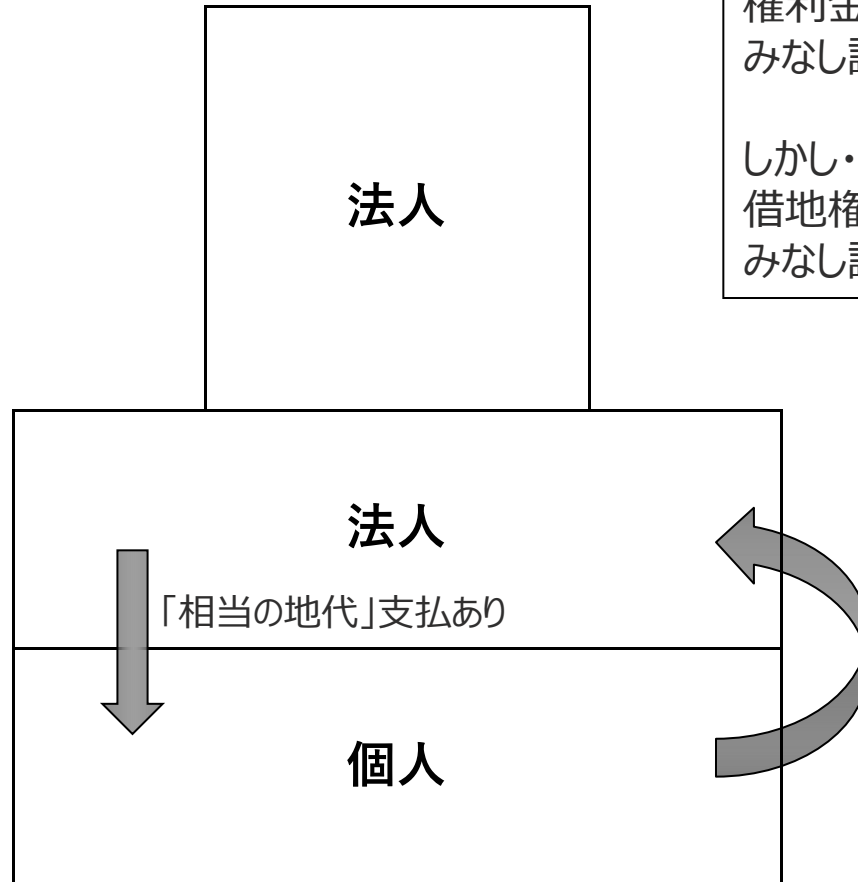
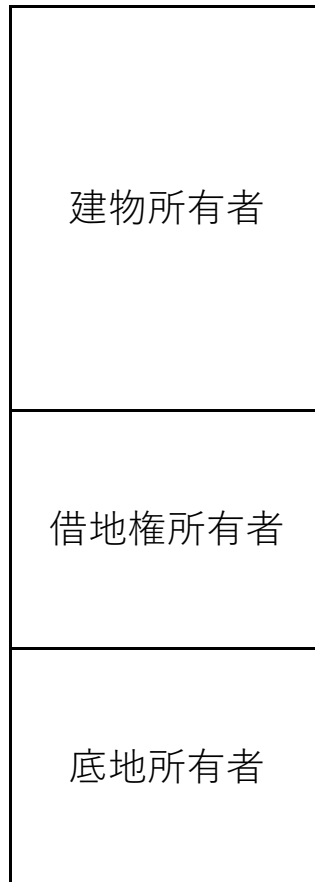
# 相当の地代に関する考え方



通常の地代

本来、支払うのは「通常の地代」だけでよいところ  
借地権相当額に合わせた地代（相当の地代）を  
支払うことにより、権利金課税を回避している！

# 相当当地代通達の適用対象者



本来は・・・  
権利金（借地権）が法人へ無償移転し  
みなし譲渡課税（所法59）となるはず

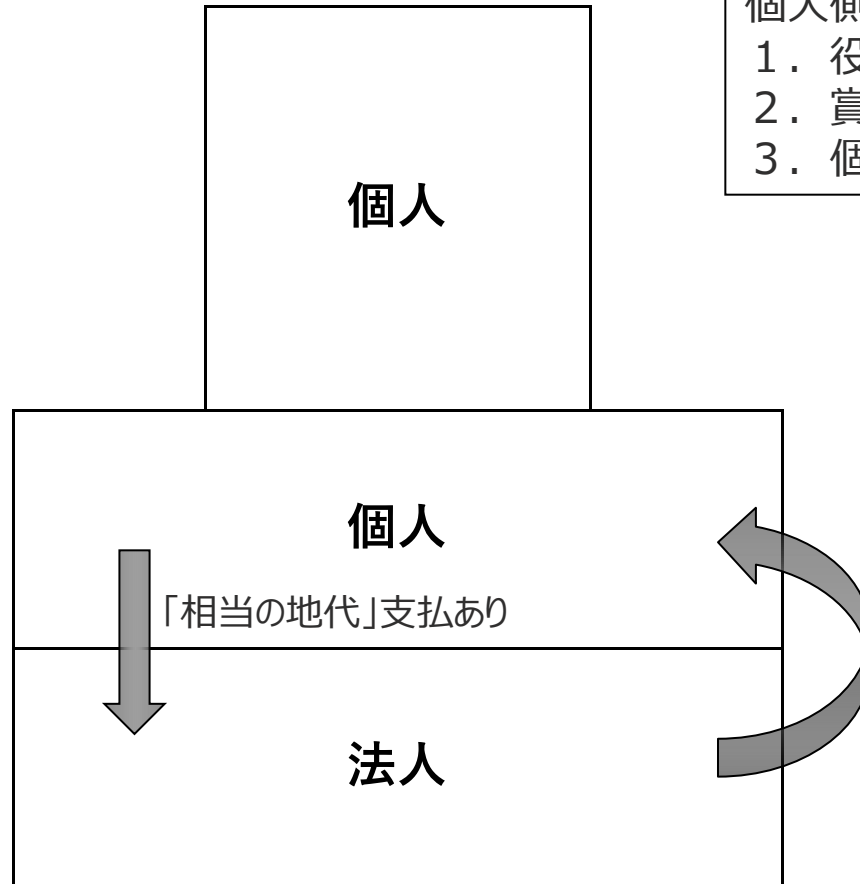
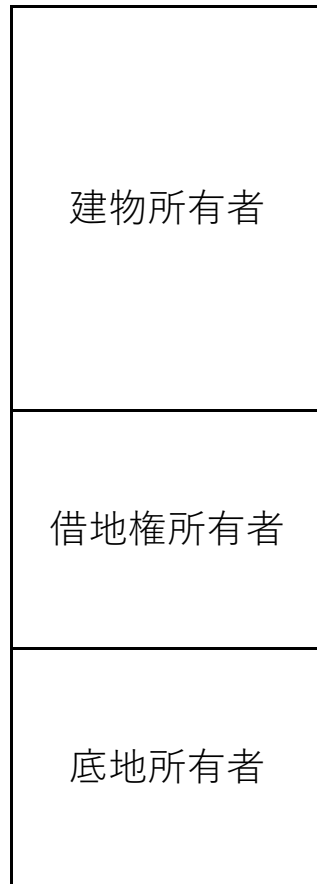
しかし・・・  
借地権設定は資産譲渡に該当しないため  
みなし譲渡課税の適用なし

本来は・・・  
法人から個人へ  
権利金を支払う必要があります

しかし・・・  
法人から個人へ  
「相当の地代」を支払えば  
権利金の認定課税なし

つまり・・・  
法人への受贈益課税なし

# 相当地代通達の適用対象者



相当の地代以下の場合  
個人側にトリプルパンチ課税の可能性・・・

1. 役員給与の損金不算入（∴賞与）
2. 賞与の源泉所得税
3. 個人側の給与課税

本来は・・・  
個人から法人へ  
権利金を支払う必要があります

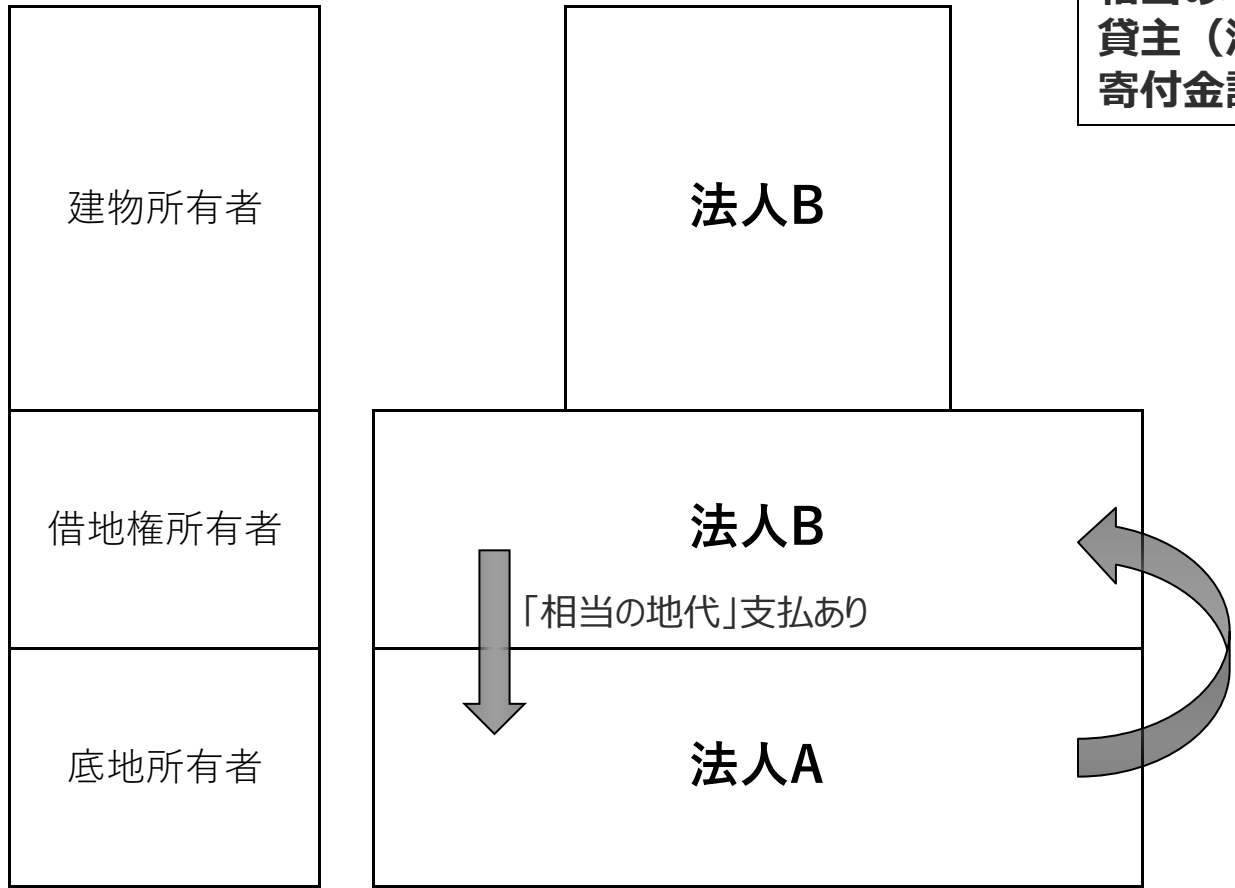
しかし・・・  
個人から法人へ  
「相当の地代」を支払えば  
権利金の認定課税なし

つまり・・・  
個人への給与課税なし  
（個人は会社役員と仮定）



# 相当地代通達の適用対象者

相当の地代以下の場合  
貸主（法人）に  
寄付金課税のリスクあり



本来は・・・  
法人Bから法人Aへ  
権利金を支払う必要があります

しかし・・・  
法人Bから法人Aへ  
「相当の地代」を支払えば  
権利金の認定課税なし

つまり・・・  
1. 法人Bへの受贈益課税なし  
2. 法人Aの寄付金課税なし

# 相当の地代の改訂方式に関する届出書（国税庁HP）

2  
通提出  
(添付書類含む)

## 相当の地代の改訂方法に関する届出書

※整理事項	1 土地所有者	整理簿
	2 借地人等	番号 確認

受付印

令和 年 月 日

国税局長  
税務署長 殿

土地所有者 \_\_\_\_\_ は、借地権の設定等により下記の土地を平成 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日から \_\_\_\_\_ に使用させることとし、その使用の対価として法人税法施行令第137条に規定する相当の地代を収受することとしたが、その契約において、その土地を使用させている期間内に収受する地代の額につき法人税基本通達13-1-8（又は連結納税基本通達16-1-8）の(1)により改訂することとしたので、その旨を届け出ます。

なお、下記の土地の所有又は使用に関する権利等に変動が生じた場合には、速やかにその旨を届け出ることとします。

記

土地の表示

所在地 \_\_\_\_\_

地目及び面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

〒 \_\_\_\_\_ (土地所有者)

〒 \_\_\_\_\_ (借地人等)

住所又は所在地 \_\_\_\_\_

電話 ( ) - \_\_\_\_\_ 電話 ( ) - \_\_\_\_\_

氏名又は名称 \_\_\_\_\_ ④ \_\_\_\_\_ ④

代表者氏名 \_\_\_\_\_ ④ \_\_\_\_\_ ④

〒 \_\_\_\_\_ (土地所有者が連結申告法人の場合)

〒 \_\_\_\_\_ (借地人等が連結申告法人の場合)

連結親法人の納税地 電話 ( ) - \_\_\_\_\_ 電話 ( ) - \_\_\_\_\_

連結親法人名等 \_\_\_\_\_

連結親法人等の代表者氏名 \_\_\_\_\_

借地人等と土地所有者との関係  
借地人等又はその連結親法人の所轄税務署又は所轄国税局

(契約の概要等)

1 契約の種類 \_\_\_\_\_

2 土地の使用目的 \_\_\_\_\_

3 契約期間 平成・令和 年 月 ~ 令和 年 月

4 建物等の状況

(1) 種類 \_\_\_\_\_

(2) 構造及び用途 \_\_\_\_\_

(3) 建築面積等 \_\_\_\_\_

5 土地の価額等

(1) 土地の価額 \_\_\_\_\_ 円 ( \_\_\_\_\_ ) 円

(2) 権利金等の額 \_\_\_\_\_ 円

(3) 地代の年額 \_\_\_\_\_ 円

6 特約事項 \_\_\_\_\_

7 土地の形状及び使用状況等を示す略図

8 添付書類 (1) 契約書の写し (2) \_\_\_\_\_

# 相当の地代の改訂方式に関する届出書（国税庁HP）

## 相当の地代の改訂方法に関する届出書の記載要領等

- 1 この届出書は、法人税基本通達 13-1-8《相当の地代の改訂》又は連結納税基本通達 16-1-8《相当の地代の改訂》に基づいて相当の地代の改訂方法の届出をする場合に使用してください。
- 2 この届出書は、土地所有者（借地権の転貸の場合における借地権者を含みます。以下同じ。）の納税地（土地所有者が連結申告法人である場合には連結親法人の納税地）の所轄税務署長（国税局の調査課所管法人にあっては、所轄国税局長）に2通提出してください。

（注）1 借地権の転貸の場合には、この届出書の「土地所有者」を「借地権者」と訂正して使用してください。

2 この届出書は、土地所有者が個人である場合であっても提出することができます。
- 3 この届出書の提出後において、その届出に係る土地の所有又は使用に関する権利等について次のような変動が生じた場合には、その旨を速やかに借地人等との連名の書面（2通とします。）により届け出てください。
  - （1）合併又は相続等により土地所有者又は借地人等に変更があった場合
  - （2）土地所有者又は借地人等の住所又は所在地（納税地がその住所又は所在地と異なる場合には、その納税地）に変更があった場合
  - （3）契約の更新又は更改があった場合
  - （4）その土地の返還又は借地権の譲渡があった場合
- 4 各欄の記載は次によります。
  - （1）「（1）により改訂する」は、その選択した相当の地代の改訂方法に応じ該当するものを○で囲んでください。
  - （2）「地目及び面積」は、その土地の登記簿上の地目又は面積が現況と異なる場合には、その現況により記載してください。
  - （3）「住所又は所在地」には、土地所有者及び借地人等の住所又は所在地を記載しますが、納税地がその住所又は所在地と異なる場合にはその納税地を記載してください。
  - （4）「借地人等の所轄税務署又は所轄国税局」には、借地人等の納税地（借地人等が連結申告法人である場合には連結親法人の納税地）の所轄税務署（国税局の調査課所管法人にあっては、所轄国税局）を記載してください。
  - （5）「（契約の概要等）」は次により記載してください。
    - イ 「1 契約の種類」には、例えば「地上権の設定」、「土地の賃貸借」、「地役権の設定」、「借地権の転貸」等のように、その契約の種類を記載してください。
    - ロ 「2 土地の使用目的」には、例えば「鉄骨造工場用建物の敷地として使用する」、「鉄筋コンクリート造 10 階建マンションの建設のため」等のように、借地人等におけるその土地の使用目的を具体的に記載してください。
    - ハ 「4 建物等の状況」の各欄は、借地人等がこの届出書に係る土地の上に有している建物等について、次により記載してください。
      - （イ）「（1）種類」には、建物、構築物等の別を記載してください。
      - （ロ）「（2）構造及び用途」には、その建物等の構造及び用途を、例えば「鉄筋コンクリート造、店舗用」等のように記載してください。
      - （ハ）「（3）建築面積等」には、その建物等の建築面積、階数、延床面積等を記載してください。
    - ニ 「5 土地の価額等」の各欄には、その借地権の設定等をした時における当該土地の更地価額（借地権の転貸の場合にあっては、その借地権の価額）、収受した権利金等の額（特別の経済的な利益の額を含みます。）及び収受することとした地代の年額をそれぞれ記載してください。

なお、この場合の地代の額の計算の基礎となる土地の更地価額につき近傍類地の公示価格等から合理的に算定した価額又は財産評価額によっているときは、「（1）土地の価額」の「（      円）」に、そのいずれによったかを表示するとともに、その金額を記載してください。
    - ホ 「6 特約事項」には、例えば建物の用途制限、契約の更新等について特約がある場合に、その内容を記載してください。
  - 5 この届出書には、契約書の写しのほか、「（1）土地の価額」に記載した金額の計算の明細その他参考となる事項を記載した書類を添付してください。
  - 6 留意事項
    - 法人課税信託の名称の併記  
法人税法第2条第29号の2に規定する法人課税信託の受託者がその法人課税信託について、国税に関する法律に基づき税務署長等に申請書等を提出する場合には、申請書等の「氏名又は名称」及び「連結親法人名等」の欄には、受託者の法人名又は氏名のほか、その法人課税信託の名称を併せて記載してください。

## (権利金の認定見合せ)

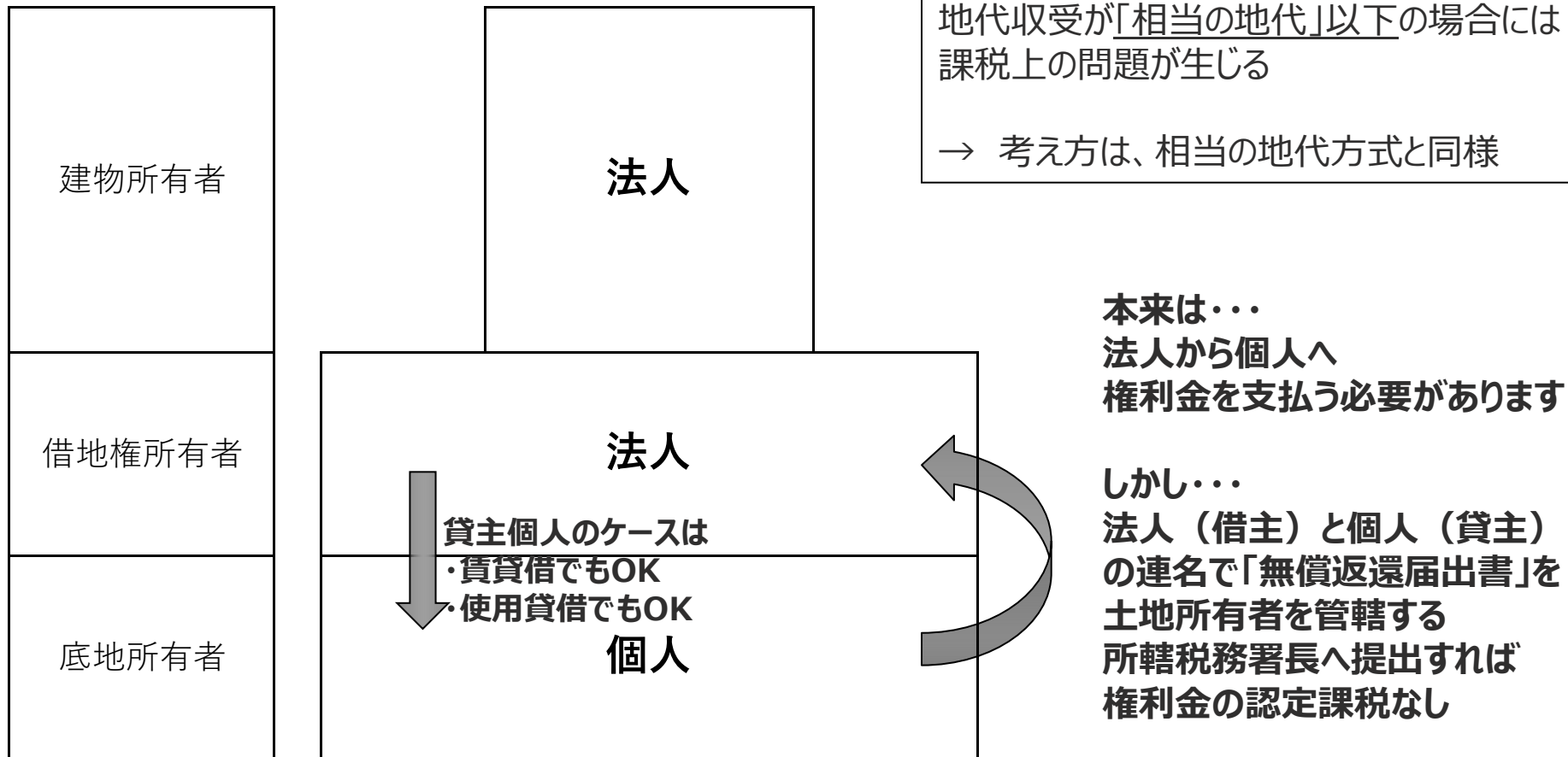
13-1-7 法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させた場合(権利金を収受した場合又は特別の経済的な利益を受けた場合を除く。)において、これにより収受する地代の額が13-1-2に定める相当の地代の額に満たないとき(13-1-5の取扱いの適用があるときを除く。)であっても、その借地権の設定等に係る契約書において将来借地人等がその土地を無償で返還することが定められており、かつ、その旨を借地人等との連名の書面により**遅滞なく**当該法人の納税地の所轄税務署長(国税局の調査課所管法人にあっては、所轄国税局長。以下13-1-14までにおいて同じ。)に届け出たときは、13-1-3にかかわらず、当該借地権の設定等をした日の属する事業年度以後の各事業年度において、13-1-2に準じて計算した相当の地代の額から実際に収受している地代の額を控除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取り扱うものとする。

使用貸借契約により他人に土地を使用させた場合(13-1-5の取扱いの適用がある場合を除く。)についても、同様とする。(昭55年直法2-15「三十一」により追加、平15年課法2-7「四十八」により改正)

(注)

- 1 本文の取扱いを適用する場合における相当の地代の額は、おおむね3年以下の期間ごとにその見直しを行うものとする。この場合において、13-1-2の(注)1中「借地権の設定等の時」とあるのは「当該事業年度(その事業年度が連結事業年度に該当する場合には、当該連結事業年度)開始の時」と読み替えるものとする。
- 2 当該法人が連結納税基本通達16-1-7《権利金の認定見合せ》の取扱いによる届出を行っていた場合についても、本通達の適用がある。

# 無償返還届出の適用対象者



契約書における無償返還条項例：

土地賃貸借契約を解除時においては、借主は貸主に、何らの対価も求めず、本土地を無償にて返還するものとする。

# 土地の無償返還に関する届出書（国税庁HP）

2 通提出  
(添付書類含む)

土地の無償返還に関する届出書

※ 整理事項	1 土地所有者	整理簿	
	2 借地人等	番号 確認	

受付印 令和 年 月 日

国税局長殿  
税務署長

土地所有者 \_\_\_\_\_ は、〔借地権の設定等〕により下記の土地を〔平成〕年 月 日 から \_\_\_\_\_ に使用させることとしましたが、その契約に基づき将来借地人等から無償で土地の返還を受けることになっておりますので、その旨を届け出ます。

なお、下記の土地の所有又は使用に関する権利等に変動が生じた場合には、速やかにその旨を届け出ることとします。

記

土地の表示

所在地 \_\_\_\_\_

地目及び面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

〒 \_\_\_\_\_ (土地所有者)      〒 \_\_\_\_\_ (借地人等)

住所又は所在地

電話 ( ) - \_\_\_\_\_ 電話 ( ) - \_\_\_\_\_

氏名又は名称 \_\_\_\_\_ ③ \_\_\_\_\_ ③

代表者氏名 \_\_\_\_\_ ③ \_\_\_\_\_ ③

〒 \_\_\_\_\_ (土地所有者が連結申告法人の場合)      〒 \_\_\_\_\_ (借地人等が連結申告法人の場合)

連結親法人の納税地 電話 ( ) - \_\_\_\_\_ 電話 ( ) - \_\_\_\_\_

連結親法人名等 \_\_\_\_\_

連結親法人等の代表者氏名 \_\_\_\_\_

借地人等と土地所有者との関係      借地人等又はその連結親法人の所轄税務署又は所轄国税局

01.06 改正

(契約の概要等)

- 契約の種類 \_\_\_\_\_
- 土地の使用目的 \_\_\_\_\_
- 契約期間 平成・令和 年 月 ~ 令和 年 月
- 建物等の状況
  - 種類 \_\_\_\_\_
  - 構造及び用途 \_\_\_\_\_
  - 建築面積等 \_\_\_\_\_
- 土地の価額等
  - 土地の価額 \_\_\_\_\_ 円 (財産評価額 \_\_\_\_\_ 円)
  - 地代の年額 \_\_\_\_\_ 円
- 特約事項 \_\_\_\_\_
- 土地の形状及び使用状況等を示す略図
- 添付書類 (1) 契約書の写し (2) \_\_\_\_\_

# 土地の無償返還に関する届出書（国税庁HP）

## 土地の無償返還に関する届出書の記載要領等

1 この届出書は、法人税基本通達 13-1-7《権利金の認定見合せ》又は連結納税基本通達 16-1-7《権利金の認定見合せ》に基づいて土地の無償返還の届出をする場合に使用してください。

2 この届出書は、土地所有者（借地権の転貸の場合における借地権者を含みます。以下同じ。）の納税地（土地所有者が連結申告法人である場合には連結親法人の納税地）の所轄税務署長（国税局の調査課所管法人にあっては、所轄国税局長）に2通提出してください。

（注）1 借地権の転貸の場合には、この届出書の「土地所有者」を「借地権者」と訂正して使用してください。

2 この届出書は、土地所有者が個人である場合であっても提出することができます。

3 この届出書の提出後において、その届出に係る土地の所有又は使用に関する権利等について次のような変動が生じた場合には、その旨を速やかに借地人等との連名の書面（2通とします。）により届け出てください。

- (1) 合併又は相続等により土地所有者又は借地人等に変更があった場合
- (2) 土地所有者又は借地人等の住所又は所在地（納税地がその住所又は所在地と異なる場合には、その納税地）に変更があった場合
- (3) 契約の更新又は更改があった場合
- (4) この届出書に係る契約に基づき土地の無償返還が行われた場合

4 各欄の記載は次によります。

- (1) 「借地権の設定等」「使用貸借契約」は、契約の種類に応じ該当するものを○で囲んでください。
- (2) 「地目及び面積」は、その土地の登記簿上の地目又は面積が現況と異なる場合には、その現況により記載してください。
- (3) 「住所又は所在地」には、土地所有者及び借地人等の住所又は所在地を記載しますが、納税地がその住所又は所在地と異なる場合にはその納税地を記載してください。
- (4) 「借地人等の所轄税務署又は所轄国税局」には、借地人等の納税地（借地人等が連結申告法人である場合には、連結親法人の納税地）の所轄税務署（国税局の調査課所管法人にあっては、所轄国税局）を記載してください。

(5) 「（契約の概要等）」は次により記載してください。

イ 「1 契約の種類」には、例えば「地上権の設定」、「土地の賃貸借」、「地役権の設定」、「借地権の転貸」、「土地の使用貸借」等のように、その契約の種類を記載してください。

ロ 「2 土地の使用目的」には、例えば「鉄骨造工場用建物の敷地として使用する」、「鉄筋コンクリート造 10 階建マンションの建設のため」等のように、借地人等におけるその土地の使用目的を具体的に記載してください。

ハ 「4 建物等の状況」の各欄は、借地人等がこの届出書に係る土地の上に有している建物等について、次により記載してください。

(イ) 「(1)種類」には、建物、構築物等の別を記載してください。

(ロ) 「(2)構造及び用途」には、その建物等の構造及び用途を、例えば「鉄筋コンクリート造、店舗用」等のように記載してください。

(ハ) 「(3)建築面積等」には、その建物等の建築面積、階数、延床面積等を記載してください。

ニ 「5 土地の価額等」の各欄には、その借地権の設定又は使用貸借契約をした時における当該土地の更地価額（借地権の転貸の場合にあっては、その借地権の価額）及び収受することとした地代の年額をそれぞれ記載してください。

なお、「(1)土地の価額」の「(財産評価額 円)」には、当該土地の財産評価額を記載してください。

ホ 「6 特約事項」には、例えば建物の用途制限、契約の更新等について特約がある場合に、その内容を記載してください。

5 この届出書には、契約書の写しのほか、「(1)土地の価額」に記載した金額の計算の明細その他参考となる事項を記載した書類を添付してください。

6 留意事項

○ 法人課税信託の名称の併記

法人税法第2条第29号の2に規定する法人課税信託の受託者がその法人課税信託について、国税に関する法律に基づき税務署長等に申請書等を提出する場合には、申請書等の「氏名又は名称」及び「連結親法人名等」の欄には、受託者の法人名又は氏名のほか、その法人課税信託の名称を併せて記載してください。

# 「無償返還方式」と「相当の地代方式」の選択

前提：貸主（個人） & 借主（法人）

- 不動産法人化における貸付事業としての使用
- 事業用建物（貸付除く）としての使用

## ■両者の本来の目的

1. 借主（法人）への権利金の認定課税（受贈益課税）を回避する

## ★両者の相違点（相続税評価額）

（無償返還方式）

（1）賃貸借（固定資産税相当額 2 ～ 5 倍、相当の地代まで）

- 貸宅地評価：自用地評価 × 80%
- 株価計算上の借地権：自用地評価 × 20%
- 小規模宅地等の特例：特定（同族会社）事業用、貸付事業用

（2）使用貸借

- 貸宅地評価：自用地評価
- 株価計算上の借地権：ゼロ



## 相当地代通達 5、8

### （「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合の借地権の価額）

- 5 借地権が設定されている土地について、平成13年7月5日付課法3-57ほか11課共同「法人課税関係の申請、届出等の様式の制定について」（法令解釈通達）に定める「土地の無償返還に関する届出書」（以下「無償返還届出書」という。）が提出されている場合の当該土地に係る借地権の価額は、零として取り扱う。（平成17課資2-4 改正）

### （「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合の貸宅地の評価）

- 8 借地権が設定されている土地について、無償返還届出書が提出されている場合の当該土地に係る貸宅地の価額は、当該土地の自用地としての価額の100分の80に相当する金額によって評価する。

なお、被相続人が同族関係者となっている同族会社に対し土地を貸し付けている場合には、43年直資3-22通達の適用があることに留意する。この場合において、同通達中「相当の地代を収受している」とあるのは「「土地の無償返還に関する届出書」の提出されている」と読み替えるものとする。

（注） 使用貸借に係る土地について無償返還届出書が提出されている場合の当該土地に係る貸宅地の価額は、当該土地の自用地としての価額によって評価するのであるから留意する。

# 「無償返還方式」と「相当の地代方式」の選択

	直資 3-22 直審(資) 8 官審(資) 30 昭和43年10月28日
国 税 局 長 殿	国 税 庁 長 官
相当の地代を収受している貸宅地の評価について	
標題のことについて昭和42年7月10日別紙2のとおり東京国税局直税部長から上申があり、これに対して同年12月5日別紙1のとおり指示したところであるが、今後、同様の事案については、これにより処理されたい。	
【別紙1】	
	直資3-13 官審(資)28 直法1-298 直審(資)12 査調4-12 昭和42年12月5日
東京国税局長殿	国税庁長官
相当の地代を収受している貸宅地の評価について(昭和42年7月10日付東局直資第72号による上申に対する指示)	
標題のことについて、課税時期における被相続人所有の貸宅地は、自用地としての価額から、その価額の20%に相当する金額(借地権の価額)を控除した金額により、評価することとされたい。	
なお、上記の借地権の価額は、昭和39年4月25日付直資56相続税財産評価に関する基本通達32(課税価格に算入しない借地権等)の(1)の定めにかかわらず、被相続人所有のI株式会社の株式評価上、同社の純資産価額に算入することとされたい。	
(理由) 地代率との相関関係から借地権の有無につき規定している法人税法施行令第137条の趣旨からすれば、本件の場合土地の評価に当たり借地権を無視する考え方もあるが、借地借家法の制約賃貸借契約にもとづく利用の制約等を勘案すれば、現在借地権償行のない地区についても20パーセントの借地権を認容していることとの権衡上、本件における土地の評価についても借地権割合を20パーセントとすることが適当である。	
なお、本件における借地権の価額を被相続人が所有するI株式会社の株式評価上、同社の純資産価額に算入するのは、被相続人が同社の同族関係者である本件の場合においては、土地の評価額が個人と法人を通じて100パーセント顕現することが、課税の公平上適当と考えられるからである。	
【別紙2】	

# 「無償返還方式」と「相当の地代方式」の選択

前提：貸主（個人） & 借主（法人）

- 不動産法人化における貸付事業としての使用
- 事業用建物（貸付除く）としての使用

★両者の相違点（相続税評価額）

（相当の地代方式）

（1）改訂型（3年ごと）

- 貸宅地評価：自用地評価×80%
- 株価計算上の借地権：自用地評価×20%
- 小規模宅地等の特例：特定（同族会社）事業用、貸付事業用

（2）据置型

- 貸宅地評価：下記算式と自用地評価×20%のいずれか小さい金額
- 株価計算上の借地権：下記算式と自用地評価×20%のいずれか大きい金額

$$\text{自用地としての価額} \times \left[ \text{借地権割合} \times \left( 1 - \frac{\text{実際に支払っている地代の年額} - \text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常地代の年額}} \right) \right]$$

# 「無償返還方式」と「相当の地代方式」の選択

前提：貸主（個人） & 借主（法人）

- 不動産法人化における貸付事業としての使用
- 事業用建物（貸付除く）としての使用

## ☑選択のポイント

1. 借地権の認定課税回避：両社イーブン

- ただし、個人へ多額の資金が還流するため資金繰りの観点からは「無償返還届出」の方が分があり

2. 相続税評価における選択：

- 相当の地代方式では、個人へ多額の資金が還流するため相続税対策上は、「無償返還方式」を採用することがほとんど
- その際の注意点は、賃貸借となる地代設定をすること  
具体的には、固定資産資産税相当額の2～5倍

## 1. 提出時期（**遅滞なく**）

- 「直ちに」>「すみやかに」>「遅滞なく」
- 実務上は、気付いたときに提出することが多い  
(∵ 賃貸借契約で内容が明確であれば、問題が生じることは多くない)
- 提出漏れがあった場合、法人税としては除斥期間を迎えている可能性が高くなるが  
相続税評価の観点からは気付いてから提出することが多いと推察

## 2. 提出における留意点

- 権利金等の支払いがある場合：提出不可
- 相当の地代の改訂に関する届出書の提出がある場合：提出不可

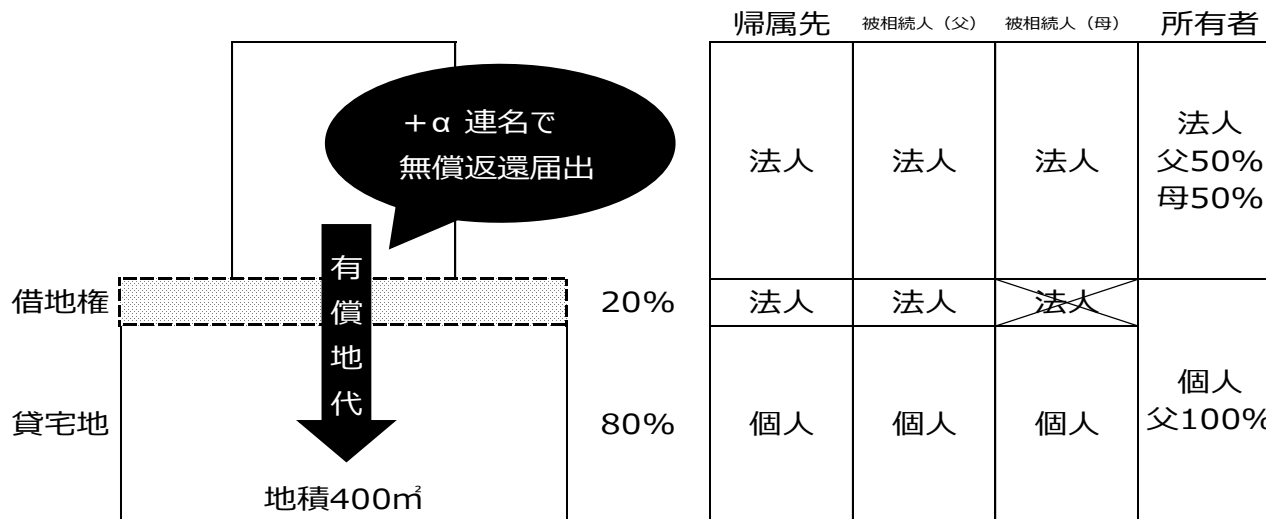
## 3. 提出しているかの確認

- 実務上は必須になる
- 具体的には「申告書等閲覧サービス」を用いる（写真撮影が可能となった）

### 申告書等閲覧サービスの実施について（事務運営指針）

<https://www.nta.go.jp/law/jimu-unei/sonota/050301/01.htm>

# +α 「無償返還方式」における株価計算での注意点



## 相当地代通達8

「被相続人が同族関係者になっている同族会社に対して当該宅地を貸し付けている場合」

→ これがこの取扱いの前提条件であって、具体的には以下の状況になります。

父所有の土地に法人所有の建物あり

1. 法人の株主：父50%、母50%

2. 被相続人が父の場合

→ 株式所有者（父）＝土地所有者（父）となり、貸宅地80%評価・純資産価額に借地権20%計上と処理

3. 被相続人が母の場合

→ 株式所有者（母）＝土地所有者（父）となり、貸宅地80%評価・純資産価額に借地権ゼロと処理

# 小規模宅地等の特例に関する失敗事例①

～特定同族会社事業用宅地等～

# 特定同族会社事業用宅地等の適用に関する判断ミス

## ■ 恥ずかしいミス

被相続人は宅地を保有しており、その上に100%出資する同族会社が建物を保有しており事業の用に供している（地代有償）。今回の相続で自社株は配偶者（役員）が相続し、長女が遺産分割で当該土地を相続することになった。相続開始前は長女Cは同族会社で役員ではないものの勤務しており、役員でない状態で申告期限まで過ぎてしまった。

## ■ 考え方

特定同族会社事業用宅地等の適用するためには、取得する相続人等が申告期限までに役員であることが求められている（措規23の2⑤）。

## ■ ミス防止策

- ・株式取得者 = 宅地等取得者 を要件としていないが、宅地等取得者については、申告期限までには役員就任している必要がある。司法書士への依頼など、スケジュールリングを徹底する。
- ・特定同族会社事業用宅地等の適用につき、生前に満たしておくべき要件検討を検証する（有償地代など）。
- ・特定同族会社事業用宅地等の適用が満たせない場合、貸付事業用宅地等の検討を要する。



## 租税特別措置法第69条の4

### ■ 第3項（用語の意義）第3号：特定同族会社事業用宅地等

三 特定同族会社事業用宅地等 **相続開始の直前に被相続人及び当該被相続人の親族**その他当該被相続人と政令で定める**特別の関係がある者が有する株式の総数又は出資の総額が当該株式又は出資に係る法人の発行済株式の総数又は出資の総額の十分の五を超える法人の事業の用に供されていた宅地等で、当該宅地等を相続又は遺贈により取得した当該被相続人の親族（財務省令で定める者に限る。）**が相続開始時から申告期限まで引き続き有し、かつ、申告期限まで引き続き当該法人の事業の用に供されているもの（政令で定める部分に限る。）をいう。

### ■ 租税特別措置法施行規則23条の2第5項：特定同族会社事業用宅地等

5 **法第六十九条の四第三項第三号に規定する財務省令で定める者は、同号に規定する申告期限において同号に規定する法人の法人税法第二条第十五号に規定する役員（清算人を除く。）である者とする。**

# 租税特別措置法第69条の4

## ■ 第3項（用語の意義）第3号：特定同族会社事業用宅地等

三 特定同族会社事業用宅地等 **相続開始の直前に被相続人及び当該被相続人の親族**その他当該被相続人と政令で定める**特別の関係がある者**が有する株式の総数又は出資の総額が当該株式又は出資に係る**法人の発行済株式の総数又は出資の総額の十分の五を超える法人の事業の用**に供されていた宅地等で、**当該宅地等を相続又は遺贈により取得した当該被相続人の親族（財務省令で定める者に限る。）**が相続開始時から申告期限まで引き続き有し、かつ、申告期限まで引き続き当該法人の事業の用に供されているもの（政令で定める部分に限る。）をいう。

### ★特定同族会社事業用宅地等

- 清算中の法人除く（措令40の2⑱）
- ①持分あり医療法人のみ可能（持分なし医療法人＝「出資所有割合50%超要件を満たせない」）
- ② 1社員1議決権であるため、社員数の50%超が被相続人などであった場合OK
- ③役員（理事、監事）

### ★被相続人などによる対象法人の株式等所有割合50%超（議決権ベース）（措令40の2⑮⑯、措規23の2⑥⑦）

- 対象地を取得した親族（役員）が当該株式を取得していない場合は適用可能
- 要件：相続開始直前における被相続人などによる株式の所有割合を規定しているのみ
- 相続税の申告期限まで50%超を維持していなくても適用可能（実務上少ないが・・・）

### ★役員要件

- 相続税の申告期限までに、取締役、執行役、会計参与、監査役などに就任（措規23の2⑤）（清算人を除く）

### ■ 特定同族会社事業用宅地等の要件

#### 1) 特定同族会社の要件

1. 申告期限において清算中でないこと
2. 被相続人の親族その他被相続人と特別の関係のある者の持株数（議決権制限株式を除く）が発行済株式数の**50%を超える**こと
3. 対象となる宅地等を、この特定の同族会社が相続開始の直前に事業の用に供していたこと  
この場合の事業は、不動産貸付業、駐車場業、駐輪場業及び事業と称するに至らない不動産の貸付けを除く
4. 申告期限まで引き続きこの法人が上記事業の用に供していること
5. この同族会社が被相続人の土地又は建物を利用するうえで、**有償**の賃貸借であること

#### 2) 取得者の要件

1. 被相続人の親族であること
2. 相続税の申告期限において上記1)の同族会社の役員（清算人を除く）であること
3. その宅地等を申告期限まで保有していること
4. 宅地の取得者はこの同族会社の株主である必要なし

# 小規模宅地等の特例に関する失敗事例②

～特定居住用宅地等～

## 家なき子特例（改正）に関する判断ミス

### ■ 恥ずかしいミス

被相続人（父）は、被相続人所有の土地建物に一人暮らし。配偶者（母）は既に死亡。被相続人は令和2年4月23日に相続が発生し、その遺産分割協議につき、この土地建物を相続したのは長女であった。長女は2年前まで義父が所有する自宅に夫とともに居住（二世帯住宅）していたが、その後、夫が勤務する会社の社宅に引っ越した。家なき子特例の適用が可能と判断し相続税申告をした。

### ■ 考え方

平成30年度税制改正により、家なき子の要件が厳格化された（後述）。直前3年間に3親等内の親族が保有する家も適用不可となったことから、義父（1親等の姻族）が保有する自宅に実父の相続開始前3年以内に居住しているため、適用不可と判断される。

### ■ ミス防止策

- ・平成30年度税制改正の内容を具体的なケースで適用判断できるようにしておく。
- ・経過措置があるため、適用関係に注意（後述）。

+a 被相続人（父）は実弟（叔父）と一緒に暮らしていた場合は？

# 要件判定表

区分	特定の適用要件	
	取得者	取得者等ごとの要件
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	1 被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」なし  → <b>所有要件、居住要件なし</b>
	2 被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物の居住していた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物の居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること
	3 上記1及び2以外の親族  → <b>いわゆる家なき子</b>	<p>イ 平成30年3月31日以前の相続又は遺贈により取得した宅地等の場合</p> <p>次の①から⑤の要件を全て満たすこと</p> <p>① 居住制限納税義務者又は非居住制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者ではないこと</p> <p>② 被相続人に配偶者がいないこと</p> <p>③ 相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた被相続人の相続人（相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人）がいないこと</p> <p>④ 相続開始前3年以内に日本国内にある取得者又は取得者の配偶者が所有する家屋（相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く）に居住したことがないこと</p> <p>⑤ その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること</p> <p>→ <b>所有要件のみ（居住要件なし）</b></p> <p>ロ 平成30年4月1日以後の相続又は遺贈により取得した宅地等の場合（一定の経過措置あり）</p> <p>次の①から③の要件を全て満たすこと</p> <p>① イ①②③⑤の要件</p> <p>② 相続開始前3年以内に日本国内にある取得者、取得者の配偶者、取得者の三親等内の親族又は取得者と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋（相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く）に居住したことがないこと</p> <p>③ 相続開始時に、取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても所有したことがないこと</p> <p>→ <b>所有要件のみ（居住要件なし）</b></p>
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	1 被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」なし
	2 被相続人と生計を一にしていた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物の居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること

## ■ 第3項（用語の意義）第2号：特定居住用宅地等

二 特定居住用宅地等 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等（当該宅地等が二以上ある場合には、政令で定める宅地等に限る。）で、当該被相続人の配偶者又は次に掲げる要件の**いずれかを満たす**当該被相続人の親族（当該被相続人の配偶者を除く。以下この号において同じ。）が相続又は遺贈により取得したもの（政令で定める部分に限る。）をいう。

イ 当該親族が相続開始の直前において当該宅地等の上に存する当該被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物（当該被相続人、当該被相続人の配偶者又は当該親族の居住の用に供されていた部分として政令で定める部分に限る。）に居住していた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該建物に居住していること。

ロ 当該親族（当該被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した者であつて**財務省令で定めるもの**に限る。）が次に掲げる要件の**全てを満たすこと**（当該被相続人の配偶者又は相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族で政令で定める者がいない場合に限る。）。

**（1） 相続開始前三年以内に相続税法の施行地内にある当該親族、当該親族の配偶者、当該親族の三親等内の親族又は当該親族と特別の関係がある法人として政令で定める法人が所有する家屋（相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。）に居住したことがないこと。**

**（2） 当該被相続人の相続開始時に当該親族が居住している家屋を相続開始前のいずれの時においても所有していたことがないこと。**

（3） 相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること。

ハ 当該親族が当該被相続人と生計を一にしていた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続き当該宅地等を自己の居住の用に供していること。

### ★特定居住用宅地等

- 柱書：配偶者による取得
- イ：同居親族による取得
- ロ：別居親族（家なき子）による取得
- ハ：生計一親族（別居親族）による取得

## ■ 措法69条の4第3項第2号□

要件	改正前	改正後
①	被相続人に配偶者及び同居の相続人がいないこと	同左
②	相続開始前3年以内に自己又は自己の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと	相続開始前3年以内に次の者が所有する家屋に居住したことがないこと ・自己又は自己の配偶者 ・3親等内の親族 ・特別の関係のある法人
③	なし	相続開始時に居住していた家屋を過去に所有していたことがないこと

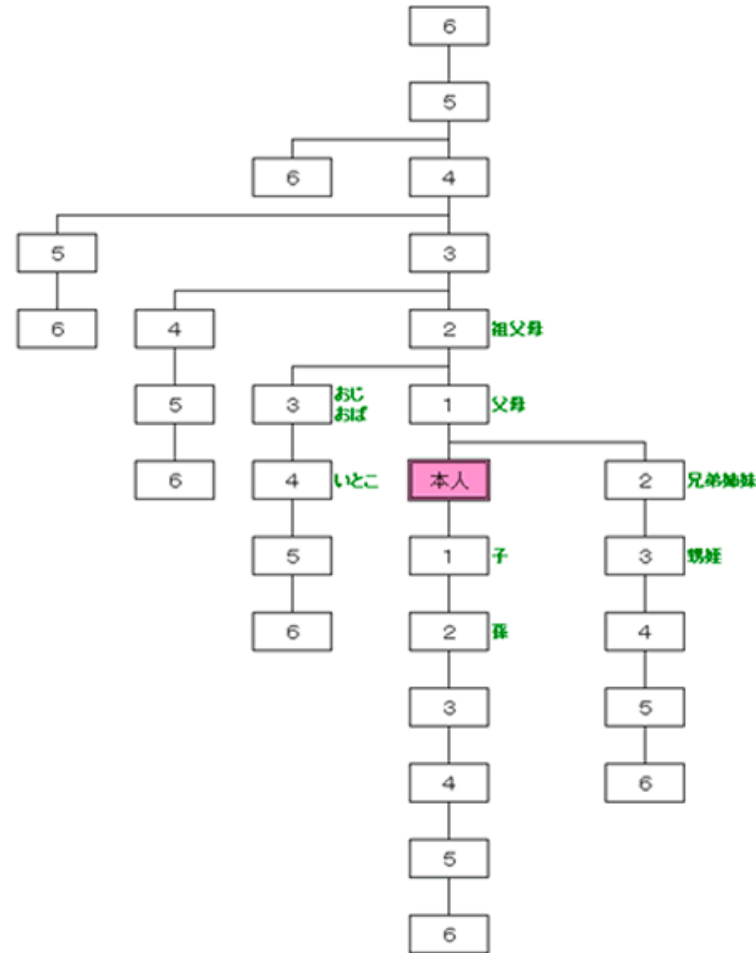


# 親族（民法725条）

親族：6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族

## 血族

(6親等内)



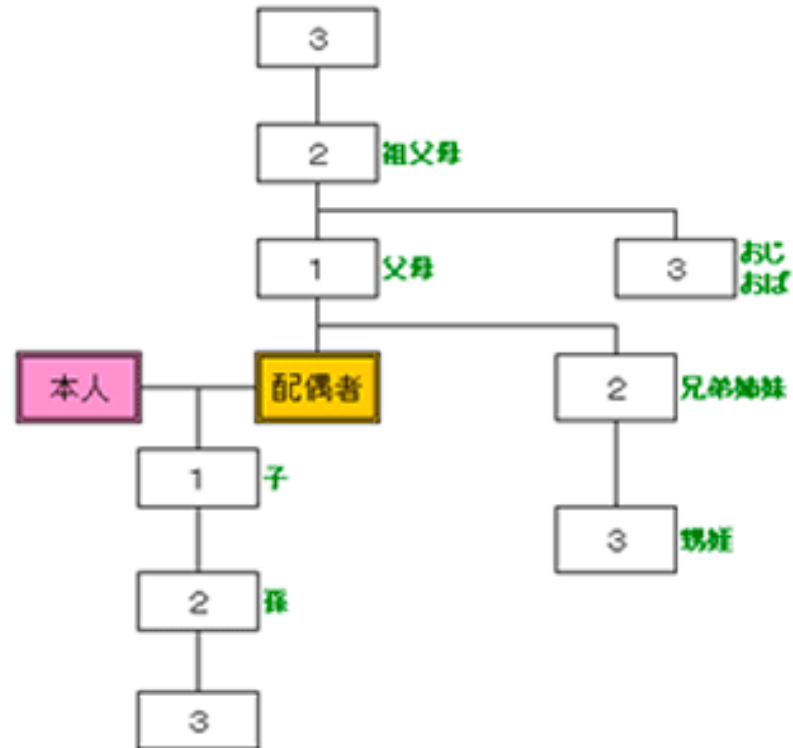
出典：別府市HP

# 親族（民法725条）

親族：6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族

## 姻族

(3親等内)



出典：別府市HP

**平成30年3月31日時点で改正前の要件を満たしている者は、令和2年（2020年）3月31日までに相続が発生した分については家なき子に該当するものとみなされます（H30所法等附118②）。**

○所得税法等の一部を改正する法律案 P761～780 PDF(612KB)  
[http://www.mof.go.jp/about\\_mof/bills/196diet/st300202h\\_39.pdf](http://www.mof.go.jp/about_mof/bills/196diet/st300202h_39.pdf)

平成30年3月31日時点で自己又は自己の配偶者以外名義の家に住んでいる相続人は、令和2年（2020年）3月31日までの相続においては家なき子に該当することになります。平成30年3月31日時点で改正前の特定居住用宅地等の要件を満たしている宅地等を「経過措置対象宅地等」といいます。

## 家なき子特例（改正）に関する判断ミス

### ■ 恥ずかしいミス

被相続人（父）は、被相続人所有の土地建物に一人暮らし。配偶者（母）は既に死亡。被相続人は令和2年4月23日に相続が発生し、その遺産分割協議につき、この土地建物を相続したのは長女であった。長女は4年前まで義父が所有する自宅に夫とともに居住（二世帯住宅）していたが、その後、夫が勤務する会社の社宅に引っ越した。長女は申告期限内に当該不動産を売却し引渡しも完了した。

### ■ 考え方

家なき子特例には、申告期限内の所有要件がある（措法69の4③二〇(3)）。そのため、申告期限内に、売却してしまうと要件を満たさないことになる。

### ■ ミス防止策

- ・税理士として説明責任を果たしたことを立証するため、同意書の取得が望ましい。
- ・不動産を売買する場合には、期限管理を徹底する。
- ・実際に売却する場合には、遺産分割協議のタイミングを考える。

+ a 長女は申告期限内に売買契約を締結し、引渡しは申告期限後であった場合は？

## ■ 第3項（用語の意義）第2号：特定居住用宅地等

二 特定居住用宅地等 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等（当該宅地等が二以上ある場合には、政令で定める宅地等に限る。）で、当該被相続人の配偶者又は次に掲げる要件の**いずれかを満たす**当該被相続人の親族（当該被相続人の配偶者を除く。以下この号において同じ。）が相続又は遺贈により取得したもの（政令で定める部分に限る。）をいう。

イ 当該親族が相続開始の直前において当該宅地等の上に存する当該被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物（当該被相続人、当該被相続人の配偶者又は当該親族の居住の用に供されていた部分として政令で定める部分に限る。）に居住していた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該建物に居住していること。

ロ 当該親族（当該被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した者であつて財務省令で定めるものに限る。）が次に掲げる要件の全てを満たすこと（当該被相続人の配偶者又は相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族で政令で定める者がいない場合に限る。）。

（1） 相続開始前三年以内に相続税法の施行地内にある当該親族、当該親族の配偶者、当該親族の三親等内の親族又は当該親族と特別の関係がある法人として政令で定める法人が所有する家屋（相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。）に居住したことがないこと。

（2） 当該被相続人の相続開始時に当該親族が居住している家屋を相続開始前のいずれの時ににおいても所有していたことがないこと。

**（3） 相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること。**

ハ 当該親族が当該被相続人と生計を一にしていた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続き当該宅地等を自己の居住の用に供していること。

### ★特定居住用宅地等

- 柱書：配偶者による取得
- イ：同居親族による取得
- ロ：別居親族（家なき子）による取得
- ハ：生計一親族（別居親族）による取得

Q.被相続人 A は、被相続人 A 所有の土地建物に配偶者、長男家族と二世帯住宅を建築して居住している。相続人は配偶者 B の他、長男 C (同居) と長女 D (別居) がいる。被相続人 A は生前に遺言を残しており、被相続人 A 所有の土地建物を孫 E (同居：大学 4 年生) に遺贈することになっている。長男夫婦は資力に乏しいため、長男家族は生計一親族といえる。

この場合、孫 E が相続した被相続人 A の居住用家屋の敷地は、特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 孫 E が東京の賃貸マンションに下宿している場合は？

Q.被相続人 A は、被相続人 A 所有の土地建物に配偶者と名古屋にて二人暮らし。相続人は配偶者 B の他、長男 C（別居：大学院生）がいる。長男 C は被相続人 A が以前購入した東京のマンションに一人暮らしである。遺産分割にあたり、名古屋の居住用建物の敷地は配偶者 B が、東京のマンションは長男 C が各々取得した。

この場合、配偶者 B が相続した被相続人 A の居住用家屋の敷地、及び、長男 C が取得したマンション敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

Q.被相続人 A の相続人は配偶者 B、長男 C、次男 D である。被相続人 A は土地建物を所有しているが、当該土地建物には長男 C 家族が居住している。長男 C は資力に乏しく被相続人 A が養なっている状態であり、もちろん家賃の徴収はしていない。今回の相続にあたり、被相続人所有の土地建物を相続したのは居住している長男 C であった。

この場合、長男 C が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 相続したのは長男 C ではなく、配偶者であった場合

+ α 相続したのが次男 D (生計別。別居) であった場合





Q.被相続人 A の相続人は配偶者 B、長男 C、次男 D である。被相続人 A は土地建物を所有しているが、当該土地建物には被相続人 A・配偶者 B と長男 C 家族が居住している（二世帯住宅）。長男 C は資力に問題なく別生計となるが、家賃の徴収はしていない。今回の相続にあたり、被相続人 A 所有の土地建物を相続したのは居住している長男 C であった。

この場合、長男 C が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 相続したのは長男 C ではなく、配偶者 B であった場合

# 被相続人の所有する建物等がある場合

建物等		利用者 ・事業用 ・居住用	被相続人	有償or無償
			生計一親族	
生計別親族				
特定同族会社				
第三者				
所有者	被相続人			
	生計一親族			
	生計別親族			
	特定同族会社			
	第三者			
宅地等		所有者	被相続人	

# 被相続人の所有する建物等がある場合

宅地所有者	土地貸借関係	建物所有者	建物利用者	建物貸借関係	利用状況	特例内容	根拠	イメージ
被相続人	自用	被相続人	被相続人		一般事業	特定事業用(▲80%)	措通69の4-4(2)	肉屋
				有償	貸付事業	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(2)	アパート
					居住	特定居住用(▲80%)	措通69の4-7(1)	自宅
			生計一親族	有償	不問	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	肉屋
				無償	事業	特定事業用(▲80%)	措通69の4-4(2)	肉屋
					居住	特定居住用(▲80%)	措通69の4-7(1)	自宅
			生計別親族	有償		貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	肉屋
				無償		非該当		肉屋
			特定同族会社	有償	一般事業	特定同族会社事業用(▲80%)	措通69の4-23	肉屋
					貸付事業	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	アパート
				無償	不問	非該当		肉屋

Q.被相続人 A は土地を所有しており、その土地の上にある建物は生計一親族である長男 C が所有している（地代無償）。被相続人 A の相続人は配偶者 B、長男 C、次男 D（別居、生計別）である。この建物は被相続人 A と配偶者 B が居住しており、建物賃料は無償である。長男 C 家族は転勤族で現在は社宅に居住している。今回の相続で配偶者 B が土地を遺産分割で相続することになった。

この場合、配偶者 B が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？



+ α 相続したのは配偶者 B ではなく、長男 C であった場合

Q.被相続人 A は土地を所有しており、その土地の上にある建物は生計一親族である長男 C が所有し長男 C 家族が居住している（地代無償）。被相続人 A の相続人は配偶者 B、長男 C、次男 D（別居、生計別）である。被相続人 A と配偶者 B は別の場所（借家）に居住している。今回の相続で配偶者 B が土地を遺産分割で相続することになった。

この場合、配偶者 B が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 相続したのは配偶者 B ではなく、長男 C であった場合

# 被相続人と生計一親族の所有する建物等がある場合①

建物等		利用者 ・事業用 ・居住用	被相続人	<b>有償or無償</b>
			生計一親族	
生計別親族				
特定同族会社				
第三者				
所有者			被相続人	
			生計一親族	
			生計別親族	
			特定同族会社	
			第三者	
宅地等		所有者	被相続人	<b>無償</b>

# 被相続人と生計一親族の所有する建物等がある場合①

宅地所有者	土地貸借関係	建物所有者	建物利用者	建物貸借関係	利用状況	特例内容	根拠	イメージ
被相続人	無償	生計一親族	被相続人	有償	不問	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	肉屋
				無償	事業	特定事業用(▲80%)	措通69の4-4(2)	肉屋
			居住		特定居住用(▲80%)	措通69の4-7(1)	自宅	
			生計一親族	/	一般事業	特定事業用(▲80%)	措通69の4-4(2)	肉屋
				有償	貸付事業	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(2)	アパート
			/	居住	特定居住用(▲80%)	措通69の4-7(1)	自宅	
			生計別親族	有償	/	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	肉屋
				無償	/	非該当	/	肉屋
			特定同族会社	有償	一般事業	特定同族会社事業用(▲80%)	措通69の4-23	肉屋
					貸付事業	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	アパート
無償	不問	非該当		/	肉屋			

Q.被相続人 A は土地を所有しており、その土地の上にある建物は生計別親族である次男 D が所有している（地代無償）。被相続人 A の相続人は配偶者 B、長男 C（別居、生計別）、次男 D（別居、生計別）である。この建物は被相続人 A と配偶者 B が居住しており、建物賃料は無償である。次男 D 家族は転勤族で現在は社宅に居住している。今回の相続で配偶者 B が土地を遺産分割で相続することになった。

この場合、配偶者 B が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 相続したのは配偶者 B ではなく、次男 D であった場合





Q.被相続人 A は土地を所有しており、その土地の上にある建物は生計別族である次男 D が所有し家族が居住している（地代無償）。被相続人 A の相続人は配偶者 B、長男 C（別居、生計別）、次男 D（別居、生計別）である。被相続人 A と配偶者 B は別の場所（借家）に居住している。今回の相続で配偶者 B が土地を遺産分割で相続することになった。

この場合、配偶者 B が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 相続したのは配偶者 B ではなく、次男 D であった場合



# 被相続人と生計別親族の所有する建物等がある場合

建物等		利用者 ・事業用 ・居住用	被相続人	
			生計一親族	
生計別親族				
特定同族会社				
			第三者	
宅地等		所有者	被相続人	有償or無償
			生計一親族	
			生計別親族	
			特定同族会社	
			第三者	
		所有者	被相続人	無償

# 被相続人と生計別親族の所有する建物等がある場合

宅地所有者	土地貸借関係	建物所有者	建物利用者	建物貸借関係	利用状況	特例内容	根拠	イメージ	
被相続人	無償	生計別親族	被相続人	有償	不問	非該当		不問	
				無償	事業	特定事業用(▲80%)	措通69の4-4(2)	肉屋	
			居住		特定居住用(▲80%)	措通69の4-7(1)	自宅		
			生計一親族	有償	不問	非該当		不問	
				無償	事業	特定事業用(▲80%)	措通69の4-4(2)	肉屋	
			居住		特定居住用(▲80%)	措通69の4-7(1)	自宅		
			生計別親族	不問				非該当	肉屋
									肉屋
			特定同族会社	不問	不問	不問	不問	非該当	不問
									不問
									不問



# 特定同族会社の所有する建物等がある場合

建物等		利用者 ・事業用 ・居住用	被相続人	一般事業 貸付事業
			生計一親族	
			生計別親族	
			特定同族会社	
			第三者	
		所有者	被相続人	自用or有償
			生計一親族	
			生計別親族	
			特定同族会社	
			第三者	
宅地等		所有者	被相続人	有償or無償

# 特定同族会社の所有する建物等がある場合

宅地所有者	土地貸借関係	無償返還届	建物所有者	建物利用者	建物貸借関係	利用状況	特例内容	根拠	相続税評価
被相続人	相当の地代	無	特定同族会社	特定同族会社	/	一般事業	特定同族会社事業用(▲80%)	措通69の4-23	20%評価減
	有償						特定同族会社事業用(▲80%)	措通69の4-23	貸宅地
	無償						非該当	/	自用地
	相当の地代	有					特定同族会社事業用(▲80%)	措通69の4-23	20%評価減
	有償						特定同族会社事業用(▲80%)	措通69の4-23	20%評価減
	無償						非該当	/	自用地
	相当の地代	無	特定同族会社	特定同族会社		貸付事業	貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	20%評価減
	有償						貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	貸宅地
	無償						非該当	/	自用地
	相当の地代	有					貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	20%評価減
	有償						貸付事業用(▲50%)	措通69の4-4(1)	20%評価減
	無償						非該当	/	自用地

# 第三者（個人・法人）の所有する建物等がある場合

建物等		利用者 ・事業用 ・居住用	被相続人	コンビニなど
			生計一親族	
			生計別親族	
			特定同族会社	
			第三者	
		所有者	被相続人	
			生計一親族	
			生計別親族	
			特定同族会社	
第三者	自用			
宅地等		所有者	被相続人	<b>有償or無償</b>

- 有償の場合：貸付事業用（▲50%）（措通69の4-4(1)）
- 無償の場合：非該当

Q.被相続人 A は土地建物を所有し居住していた（配偶者 B は既に死亡のため一人暮らし）。相続開始 1 年前から病気療養のため入院していたがそのまま他界した。そのため、被相続人 A 所有の建物には相続開始時点で誰も住んでいない状況であった。被相続人 A の相続人は長男 C（別居、生計別、社宅住まい）、次男 D（別居、生計別）である。今回の相続で敷地につき配偶者 B が遺産分割で相続することになった。

この場合、配偶者 B が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 入院期間が相続開始 5 年前からの場合

## ■ 入院により空家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例

### 【照会要旨】

被相続人は相続開始前に病気治療のために入院しましたが、退院することなく亡くなりました。被相続人が入院前まで居住していた建物は、相続開始直前まで空家となっていたが、退院後は従前どおり居住の用に供することができる状況にありました。この場合、その建物の敷地は、相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当しますか。

### 【回答要旨】

病院の機能等を踏まえれば、被相続人がそれまで居住していた建物で起居しないのは、一時的なものと認められますから、その建物が入院後他の用途に供されたような特段の事情のない限り、被相続人の生活の拠点はなおその建物に置かれていると解するのが実情に合致するものと考えられます。

したがって、その建物の敷地は、空家となっていた期間の長短を問わず、相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当します。

### 【関係法令通達】

租税特別措置法第69条の4第1項



Q.被相続人 A は土地建物を所有し居住していた（配偶者 B は既に死亡のため一人暮らし）。相続開始 1 年前から病気療養のため入院していたがそのまま他界した。そのため、被相続人 A 所有の建物には相続開始時点で誰も住んでいない状況であった。被相続人 A の相続人は長男 C（別居、生計別、社宅住まい）、次男 D（別居、生計別）である。今回の相続で敷地につき配偶者 B が遺産分割で相続することになった。

この場合、配偶者 B が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 入院期間が相続開始 5 年前からの場合

Q.被相続人 A は土地建物を所有し居住しており、配偶者 B と 4 年前まで居住していた。4 年前に被相続人 A は有料老人ホームに入所し、配偶者 B は引き続き自宅に居住していた。被相続人 A の相続人は配偶者 B、長男 C (別居、生計別、社宅住まい)、次男 D (別居、生計別) である。今回の相続で敷地につき配偶者 B が遺産分割で相続することになった。

この場合、配偶者 B が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+ α 入院期間が相続開始 5 年前からの場合

+ α 配偶者 B が存命であり、配偶者 B が取得した場合

■ 老人ホームへの入所により空家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例（平成26年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する場合の取扱い）

## 【照会要旨】

被相続人は、介護保険法に規定する要介護認定を受け、居住していた建物を離れて特別養護老人ホーム（老人福祉法第20条の5）に入所しましたが、一度も退所することなく亡くなりました。

被相続人が特別養護老人ホームへの入所前まで居住していた建物は、相続の開始の直前まで空家となっていました。この建物の敷地は、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当しますか。

## 【回答要旨】

照会のケースにおける、被相続人が所有していた建物の敷地は、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当することになります。

→ [次ページへ](#)

## 【関係法令通達】

租税特別措置法第69条の4第1項

租税特別措置法施行令第40条の2第2項、第3項

租税特別措置法通達69の4-7の2

■ 老人ホームへの入所により空家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例（平成26年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する場合の取扱い）

## 【回答要旨】

### （理由）

平成25年度の税制改正において、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかった宅地等の場合であっても、①被相続人が、相続の開始の直前において介護保険法等に規定する要介護認定等を受けていたこと及び②その被相続人が老人福祉法等に規定する特別養護老人ホーム等（以下「老人ホーム等」といいます。）に入居又は入所（以下「入居等」といいます。）していたことという要件を満たすときには、その被相続人により老人ホーム等に入居等をする直前まで居住の用に供されていた宅地等（その被相続人の特別養護老人ホーム等に入居等後に、事業の用又は新たに被相続人等（被相続人又はその被相続人と生計を一にしていた親族をいいます。以下同じです。）以外の者の居住の用に供されている場合を除きます。）については、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等に当たることとされました。

なお、この改正後の規定は、平成26年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する場合について適用されます。

（注）被相続人が介護保険法等に規定する要介護認定等を受けていたかどうかは、その被相続人が、その被相続人が相続の開始の直前において要介護認定等を受けていたかにより判定します。

したがって、老人ホーム等に入居等をする時点において要介護認定等を受けていない場合であっても、その被相続人が相続の開始の直前において要介護認定等を受けていれば、老人ホーム等に入居等をする直前まで被相続人の居住の用に供されていた建物の敷地は、相続の開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当することになります。

Q.被相続人 A は土地建物を所有し居住しており、長男 C (生計一) 家族と 4 年前まで居住していた (配偶者 B は既に死亡)。4 年前に被相続人 A は有料老人ホームに入所し、長男 C 家族は引き続き自宅に居住していた。被相続人 A の相続人は長男 C (同居、生計一)、次男 D (別居、生計別) である。今回の相続で敷地につき長男 C が遺産分割で相続することになった。

この場合、長男 C が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

+α 上記の場合に、入居後賃貸アパートに居住した場合

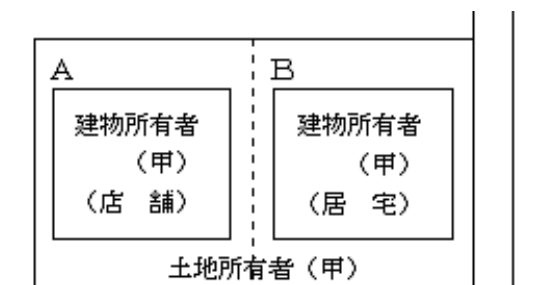
Q.被相続人 A は 4 年前まで土地建物を所有し居住していた（配偶者 B は既に死亡）。4 年前に被相続人 A は長男 C 自宅（持ち家）に転居し、その 3 年後に老人ホームに入居した。長男 C 家族は引き続き長男 C の持ち家に居住していた。被相続人 A の相続人は長男 C、次男 D（別居）である。今回の相続で敷地につき長男 C が遺産分割で相続することになった。

この場合、長男 C が取得した被相続人 A 所有の敷地は特定居住用宅地等に該当するか？

## ■ 国税庁HP 質疑応答事例より 宅地の評価単位－自用地

### 【照会要旨】

甲は、その所有する宅地を次の図のように居宅と自己の経営する店舗の敷地として使用しています。この場合の宅地の評価単位はどのように判定するのでしょうか。



### 【回答要旨】

所有する宅地を自ら使用している場合には、居住の用か事業の用かにかかわらず、その全体を1画地の宅地として評価します。したがって、図のように、所有する宅地をいずれも自用建物の敷地の用に供している場合には、その全体を1画地の宅地として評価します。

（理由）

所有する宅地を自ら使用している場合には、居住の用か事業の用かにかかわらず、その全体を1画地の宅地として評価します。したがって、図のように、所有する宅地をいずれも自用建物の敷地の用に供している場合には、その全体を1画地の宅地として評価します。

### 【関係法令通達】

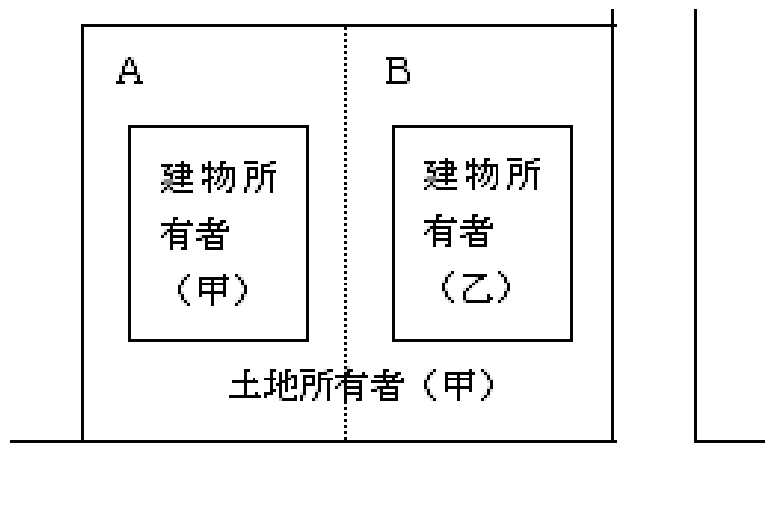
財産評価基本通達7-2

## ■ 国税庁HP 質疑応答事例より 宅地の評価単位－使用貸借

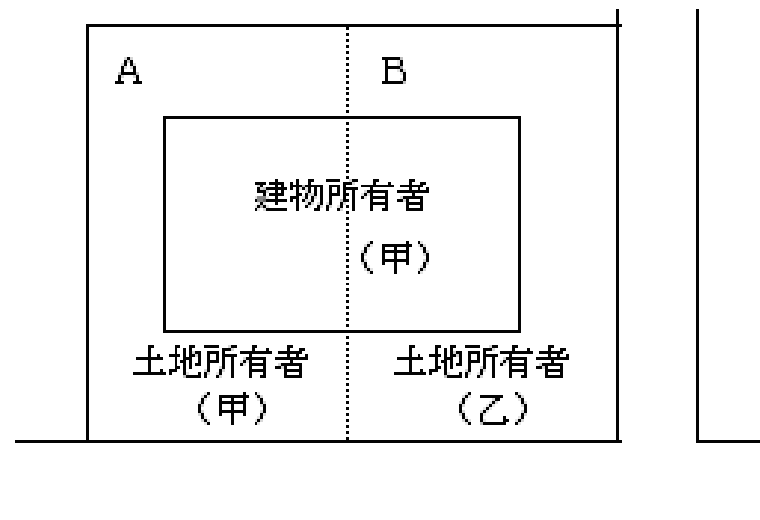
### 【照会要旨】

使用貸借により貸し付けられている次の図のような宅地の価額を評価する場合の評価単位は、どのように判定するのでしょうか。

(1)



(2)





### ■ 国税庁HP 質疑応答事例より 宅地の評価単位－使用貸借

---

#### 【回答要旨】

所有する宅地の一部を自ら使用し、他の部分を使用貸借により貸し付けている場合には、その全体を1画地の宅地として評価します。また、自己の所有する宅地に隣接する宅地を使用貸借により借り受け、自己の所有する宅地と一体として利用している場合であっても、所有する土地のみを1画地の宅地として評価します。

したがって、上の図の(1)については、A、B土地全体を1画地の宅地として評価し、(2)については、A土地、B土地それぞれを1画地の宅地として評価します。

なお、使用貸借に係る使用借権の価額は、零として取り扱い、使用貸借により貸し付けている宅地の価額は自用地価額で評価することに留意してください。

#### （理由）

使用借権は、対価を伴わずに貸主、借主間の人的つながりのみを基盤とするもので借主の権利は極めて弱いことから、宅地の評価に当たってはこのような使用借権の価額を控除すべきではありません。したがって、(1)のように、所有する宅地の一部を自己が使用し、他の部分を使用貸借により貸し付けている場合には、全体を自用の土地として1画地の宅地として評価します。また、(2)のように、使用貸借で借り受けた宅地を自己の所有する宅地と一体として利用している場合であっても、甲の権利は極めて弱いことから、A土地、B土地それぞれを1画地の宅地として評価します。なお、B土地は乙の自用の土地として評価します。

#### 【関係法令通達】

財産評価基本通達7-2

昭和48年11月1日付直資2-189「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」

---

## ■ 国税庁HP 質疑応答事例より 宅地の評価単位－貸宅地

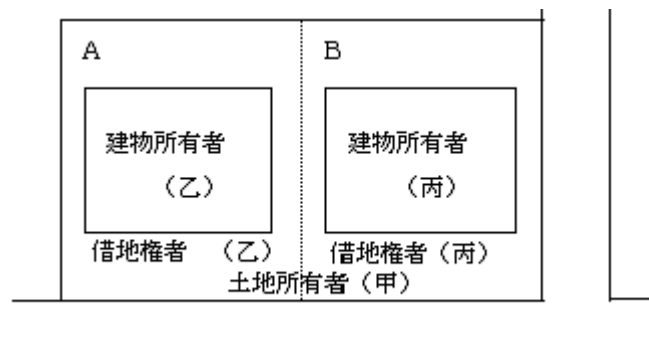
---

### 【照会要旨】

2以上の者に貸し付けられている宅地の価額を評価する場合の評価単位は、どのように判定するのでしょうか。

### 【回答要旨】

2以上の者に貸し付けられている宅地の価額は、同一人に貸し付けられている1区画の宅地ごとに評価します。したがって、次の図のような宅地については、A土地、B土地それぞれを1画地の宅地として評価します。



### (理由)

A、B土地には、ともに他人の権利(借地権)が存し、いずれも貸宅地として利用していますが、異なる者の権利の対象となっている(借地権者が異なる)ことから、利用の単位が異なると認められるため、別個に評価します。

### 【関係法令通達】

財産評価基本通達7-2

---

## ■ 第1項 (基本条項)

個人が相続又は遺贈により取得した財産のうち、当該相続の開始の直前において、当該相続若しくは遺贈に係る被相続人又は当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族（第三項において「被相続人等」という。）の事業（事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。同項において同じ。）の用又は居住の用（居住の用に供することができない事由として政令で定める事由により相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（政令で定める用途に供されている場合を除く。）における当該事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用を含む。同項第二号において同じ。）に供されていた宅地等（土地又は土地の上に存する権利をいう。同項及び次条第五項において同じ。）で財務省令で定める建物又は構築物の敷地の用に供されているもののうち政令で定めるもの（特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等に限る。以下この条において「特例対象宅地等」という。）がある場合には、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係る全ての特例対象宅地等のうち、当該個人が取得をした特例対象宅地等又はその一部でこの項の規定の適用を受けるものとして政令で定めるところにより選択をしたもの（以下この項及び次項において「選択特例対象宅地等」という。）については、限度面積要件を満たす場合の当該選択特例対象宅地等（以下この項において「小規模宅地等」という。）に限り、相続税法第十一条の二に規定する相続税の課税価格に算入すべき価額は、当該小規模宅地等の価額に次の各号に掲げる小規模宅地等の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額とする。

- 一 特定事業用宅地等である小規模宅地等、特定居住用宅地等である小規模宅地等及び特定同族会社事業用宅地等である小規模宅地等 百分の二十
- 二 貸付事業用宅地等である小規模宅地等 百分の五十

# (参考) 租税特別措置法第69条の4

## ■ 第1項 (基本条項)

### ★取得者：個人（≠法人）

- 取得者 = 被相続人の親族（配偶者、6親等血族、3親等姻族：民法725、726）限定（to3項）
- 養子（民法809）への遺贈はOK

### ★取得態様（原因）：相続又は遺贈（≠贈与）

- 3年内贈与加算、相続時精算課税贈与は対象外
- 死因贈与は対象内
- 収益建物のみを贈与した場合は？（土地につき使用貸借でも、借家人の契約関係が継続している間は貸家建付地継続）

### ★被相続人等（被相続人又はその生計一親族）の事業又は居住の用

- 相続開始直前の利用者は被相続人等（生計一親族：所基通2-47援用と考えられる）
- ・事業の用：準事業（措令40の2①）、駐車場・自転車置場行・準事業（措令40の2⑥）
- 平成6年改正から準事業も含まれることにより要件緩和
- 事業該当性の判断は慎重に！（特定事業用 or 貸付事業用 へ影響）ex貸会議室、貸スタジオは？
- ・居住の用：老人ホーム入所等関係（事由・施設等：措令40の2②）（従前の自宅に関する利用制限：措令③）  
：二世帯住宅関係（一棟に関する建物基準I：措令40の2④）
- 入院中に相続発生：ポイントは「生活の拠点」がどの建物のあったかどうか。  
退院後は家に帰るのが通常。ただし、入院後他の用途（賃貸等）に供された場合は注意を要する。
- **老人ホーム入所関係・二世帯住宅関係は各種パターンがあり判断が難しいので「後編」でまとめて取り扱います。**

### 論点：入所後空き家、要介護認定の時期

入所後他の親族（生計一親族 or 生計別親族）が継続居住  
入所後新たに他の親族（生計一親族 or 生計別親族）が居住開始  
直前持ち家が二世帯住宅（他の親族が生計一or生計別）

# 遺産分割協議と相続空き家特例の 関連ミス

## ■ 恥ずかしいミス

被相続人である父（母は5年前に他界し、その後1人暮らし）には相続人が2人いる（長男次男であり、双方ともに家なき子に該当）。2年前に老人ホームに入居後は実家には誰も住んでいない（自宅敷地6,000万円、自宅建物の価値ゼロ（旧耐震建物））。その後、父に相続が発生し、自宅敷地を長男次男ともに2分の1ずつ相続し、自宅建物は長男が相続した。相続税は相続した預金で納付完了したが、相続発生 of 1年後に自宅を売却した。

## ■ 考え方

相続空き家特例（措法35③）は、居住用家屋**及び**その敷地を相続した相続人（包括受遺者を含む）に適用される特例であるため、本ケースでは、その要件を満たすのは長男のみである。

## ■ ミス防止策

- ・ 出口戦略（売却等）を常に考慮に入れながら遺産分割協議を考える。
- ・ 生前に遺言を作成する場合も上記と同様、出口戦略（税メリット）を考慮入れる。
- ・ 相続税（小規模宅地等の特例）と譲渡税（居住用財産特例等）を同時並行して考える必要性あり。

## 1. 対象者

被相続人居住用家屋 & 被相続人居住用家屋の敷地等  
の両方を相続した相続人

## 2. 対象財産

被相続人居住用家屋 & 被相続人居住用家屋の敷地等

## 3. 譲渡期限

その相続の開始があった日から同日後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡したもの

## 4. 譲渡価額制限

譲渡価額が1億円以下（その「対象譲渡」のほかに「適用前譲渡」又は「適用後譲渡」がある場合にはその合計額で1億円判定）

## 5. 重複適用できない特例

相続税の取得費加算の特例（措法39）

## 6. 主な譲渡要件

- 1) 相続の開始直前において被相続人が主として居住の用に供していたと認められる一の建築物のみ及びそれに対応する敷地のみ
- 2) 相続の開始直前においてその家屋にその被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと **(老人ホーム入居の改正あり：平成31年度税制改正)**
- 3) 昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- 4) 区分所有建物登記がされていない家屋
- 5) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと (→詳細次ページへ)
- 6) 家屋を譲渡する場合 (その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む)、その譲渡の時において、その家屋が現行の耐震基準に適合するものであること



### 6. 主な譲渡要件

- 5) 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

相続した家屋を取壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、

かつ

土地について相続の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、

さらに

取壊しの時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと

3 **相続又は遺贈**（贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下第五項までにおいて同じ。）による**被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人**（包括受遺者を含む。以下この項において同じ。）が、平成二十八年四月一日から平成三十五年十二月三十一日までの間に、次に掲げる**譲渡**（当該相続の開始があつた日から同日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間にしたものに限るものとし、第三十九条の規定の適用を受けるもの及びその譲渡の対価の額が一億円を超えるものを除く。以下この条において「対象譲渡」という。）をした場合（当該相続人が既に当該相続又は遺贈に係る当該被相続人居住用家屋又は当該被相続人居住用家屋の敷地等の対象譲渡についてこの項の規定の適用を受けている場合を除く。）には、**第一項に規定する居住用財産を譲渡した場合に該当するものとみなして、同項の規定を適用する。**

一 **当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋**（当該相続の時後に当該被相続人居住用家屋につき行われた増築、改築（当該被相続人居住用家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除く。）、修繕又は模様替に係る部分を含むものとし、次に掲げる要件を満たすものに限る。以下この号において同じ。）の政令で定める部分の譲渡又は**当該被相続人居住用家屋とともにする当該相続若しくは遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等**（イに掲げる要件を満たすものに限る。）の政令で定める部分の譲渡

イ 当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

□ 当該譲渡の時において地震に対する安全性に係る規定又は基準として政令で定めるものに適合すること。

二 **当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋**（イに掲げる要件を満たすものに限る。）の**全部の取壊し若しくは除却をした後又はその全部が滅失をした後における当該相続又は遺贈により取得をした被相続人居住用家屋の敷地等**（□及びハに掲げる要件を満たすものに限る。）の政令で定める部分の譲渡

イ 当該相続の時から当該取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

□ 当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

ハ 当該取壊し、除却又は滅失の時から当該譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

4 前項及び次項に規定する被相続人居住用家屋とは、当該相続の開始の直前において当該相続又は遺贈に係る被相続人（包括遺贈者を含む。以下この項及び次項において同じ。）の居住の用（居住の用に供することができない事由として**政令で定める事由**（以下この項及び次項において「特定事由」という。）により当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（**政令で定める要件**を満たす場合に限る。）における当該特定事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用（第三号において「対象従前居住の用」という。）を含む。）に供されていた家屋（次に掲げる要件を満たすものに限る。）で**政令で定めるもの**をいい、前項及び次項に規定する被相続人居住用家屋の敷地等とは、当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地として**政令で定めるもの**又は当該土地の上に存する権利をいう。

- 一 昭和五十六年五月三十一日以前に建築されたこと。
- 二 建物の区分所有等に関する法律第一条の規定に該当する建物でないこと。
- 三 当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと（当該被相続人の当該居住の用に供されていた家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、当該特定事由により当該家屋が居住の用に供されなくなる直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。）。

(登記事項証明書で特例の対象となる被相続人居住用財産であることについての証明ができない場合)

35-26 譲渡した資産が、措置法第35条第3項の規定の適用対象となる被相続人居住用財産の要件（措置法規則第18条の2第2項第2号イ（2）（i）から（iii）までに掲げる事項に限る。）に該当することについて、同号イ（2）に規定する登記事項証明書では証明することができない場合には、例えば、次に掲げる書類で同号イ（2）（i）から（iii）までに掲げる事項に該当するものであることを明らかにするものを確定申告書に添付した場合に限り、措置法第35条第3項の規定の適用があることに留意する。（平28課資3-4、課個2-33、課審7-11、徴管6-24追加）

- (1) 同号イ（2）（i）に掲げる事項を証する書類 遺産分割協議書
- (2) 同号イ（2）（ii）に掲げる事項を証する書類 **確認済証（昭和56年5月31日以前に交付されたもの）、  
検査済証（当該検査済証に記載された確認済証交付年月日が昭和56年5月31日以前であるもの）、  
建築に関する請負契約書**
- (3) 同号イ（2）（iii）に掲げる事項を証する書類 固定資産課税台帳の写し

6 法第三十五条第四項に規定する政令で定める事由は、次に掲げる事由とする。

一 介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第十九条第一項に規定する要介護認定又は同条第二項に規定する要支援認定を受けていた被相続人その他これに類する被相続人として財務省令で定めるものが次に掲げる住居又は施設に入居又は入所をしていたこと。

イ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第六項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第二十条の四に規定する養護老人ホーム、同法第二十条の五に規定する特別養護老人ホーム、同法第二十条の六に規定する軽費老人ホーム又は同法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム

ロ 介護保険法第八条第二十八項に規定する介護老人保健施設又は同条第二十九項に規定する介護医療院

ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（イに規定する有料老人ホームを除く。）

二 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成十七年法律第百二十三号）第二十一条第一項に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が同法第五条第十一項に規定する障害者支援施設（同条第十項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。）又は同条第十七項に規定する共同生活援助を行う住居に入所又は入居をしていたこと。

7 法第三十五条第四項に規定する政令で定める要件は、次に掲げる要件とする。

- 一 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第四項の相続の開始の直前まで**引き続き当該被相続人居住用家屋が当該被相続人の物品の保管その他の用に供されていたこと。**
- 二 特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなつた時から法第三十五条第四項の相続の開始の直前まで**当該被相続人居住用家屋が事業の用、貸付けの用又は当該被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。**
- 三 被相続人が前項各号に規定する住居又は施設に入居又は入所をした時から法第三十五条第四項の相続の開始の直前までの間において**当該被相続人の居住の用に供する家屋が二以上ある場合には、これらの家屋のうち、当該住居又は施設が、当該被相続人が主としてその居住の用に供していた一の家屋に該当するものであること。**

8 法第三十五条第四項に規定する政令で定める家屋は、**同項の相続の開始の直前（当該家屋が対象従前居住の用に供されていた家屋である場合には、特定事由により当該家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前）において、被相続人の居住の用に供されていた同項各号に掲げる要件を満たす家屋であつて、当該被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる一の建築物に限るものとする。**

9 法第三十五条第四項に規定する政令で定める土地は、**同項の相続の開始の直前（当該土地が対象従前居住の用に供されていた前項に規定する家屋の敷地の用に供されていた土地である場合には、特定事由により当該家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前。以下この項において同じ。）**において前項に規定する家屋の敷地の用に供されていたと認められるものとする。この場合において、**当該相続の開始の直前において当該土地が用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地であつた場合には、当該土地のうち、当該土地の面積に次に掲げる床面積の合計のうち第一号に掲げる床面積の占める割合を乗じて計算した面積に係る土地の部分に限るものとする。**

- 一 当該相続の開始の直前における当該土地にあつた前項に規定する家屋の床面積
- 二 当該相続の開始の直前における当該土地にあつた前項に規定する家屋以外の建築物の床面積

5 第三項の規定は、当該相続又は遺贈による被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の取得をした相続人（包括受遺者を含む。次項から第八項までにおいて「居住用家屋取得相続人」という。）が、当該相続の時から第三項の規定の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の十二月三十一日までの間に、当該対象譲渡をした資産と当該相続の開始の直前において一体として当該被相続人の居住の用（特定事由により当該被相続人居住用家屋が当該相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（前項に規定する政令で定める要件を満たす場合に限る。）には、政令で定める用途）に供されていた家屋（当該相続の時に当該家屋につき行われた増築、改築（当該家屋の全部の取壊し又は除却をした後にするもの及びその全部が滅失をした後にするものを除く。）、修繕又は模様替に係る部分を含む。）で政令で定めるもの又は当該家屋の敷地の用に供されていた土地として政令で定めるもの若しくは当該土地の上に存する権利（次項において「対象譲渡資産一体家屋等」という。）の譲渡（譲渡所得の基となる不動産等の貸付けを含み、第三十三条の四第一項に規定する収用交換等による譲渡その他の政令で定める譲渡（次項において「収用交換等による譲渡」という。）を除く。以下この条において「適用前譲渡」という。）をしている場合において、当該適用前譲渡に係る対価の額と当該対象譲渡に係る対価の額との合計額が一億円を超えることとなるときは、適用しない。



## 条文確認：措置法35条⑥⑦⑧

6 第三項の規定は、**居住用家屋取得相続人が、同項の規定の適用を受ける者の対象譲渡をした日の属する年の翌年一月一日から当該対象譲渡をした日以後三年を経過する日の属する年の十二月三十一日までの間に、対象譲渡資産一体家屋等の譲渡**（譲渡所得の基因となる不動産等の貸付けを含み、収用交換等による譲渡を除く。以下この条において「適用後譲渡」という。）**をした場合において、当該適用後譲渡に係る対価の額と当該対象譲渡に係る対価の額**（適用前譲渡がある場合には、前項の合計額）**との合計額が一億円を超えることとなつたときは、適用しない。**

7 第三項の規定の適用を受けようとする者は、**他の居住用家屋取得相続人に対し、対象譲渡をした旨、対象譲渡をした日その他参考となるべき事項の通知をしなければならない。**この場合において、**当該通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用前譲渡をしている者は当該通知を受けた後遅滞なく、当該通知を受けた居住用家屋取得相続人で適用後譲渡をした者は当該適用後譲渡をした後遅滞なく、それぞれ、当該通知をした者に対し、その譲渡をした旨、その譲渡をした日、その譲渡の対価の額その他参考となるべき事項の通知をしなければならない。**

8 対象譲渡につき第三項の規定の適用を受けている者は、第六項の規定に該当することとなつた場合には、居住用家屋取得相続人がその該当することとなつた適用後譲渡をした日から四月を経過する日までに当該対象譲渡をした日の属する年分の所得税についての修正申告書を提出し、かつ、当該期限内に当該申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならない。

## ■第1項（基本条項）

個人が相続又は遺贈により取得した財産のうち、当該相続の開始の直前において、当該相続若しくは遺贈に係る被相続人又は当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族（第三項において「被相続人等」という。）の事業（事業に準ずるものとして政令で定めるものを含む。同項において同じ。）の用又は居住の用（居住の用に供することができない事由として政令で定める事由により相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていなかった場合（政令で定める用途に供されている場合を除く。）における当該事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用を含む。同項第二号において同じ。）に供されていた宅地等（土地又は土地の上に存する権利をいう。同項及び次条第五項において同じ。）で財務省令で定める建物又は構築物の敷地の用に供されているもののうち政令で定めるもの（特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等に限り。以下この条において「特例対象宅地等」という。）がある場合には、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係る全ての特例対象宅地等のうち、当該個人が取得をした特例対象宅地等又はその一部でこの項の規定の適用を受けるものとして政令で定めるところにより選択をしたもの（以下この項及び次項において「選択特例対象宅地等」という。）については、限度面積要件を満たす場合の当該選択特例対象宅地等（以下この項において「小規模宅地等」という。）に限り、相続税法第十一条の二に規定する相続税の課税価格に算入すべき価額は、当該小規模宅地等の価額に次の各号に掲げる小規模宅地等の区分に応じ当該各号に定める割合を乗じて計算した金額とする。

- 一 特定事業用宅地等である小規模宅地等、特定居住用宅地等である小規模宅地等及び特定同族会社事業用宅地等である小規模宅地等 百分の二十
- 二 貸付事業用宅地等である小規模宅地等 百分の五十

# 確定申告

～減価償却費の考え方～  
～各種節税対策～

## ◆その他問題点は？①

→ RC（鉄筋コンクリート）マンションの場合には、耐用年数47年であり、毎年の減価償却費は木造に比較して少なくなります。

## □対応策

→ RCマンションを建築した場合には、耐用年数の短い収益物件をぶつけて減価償却費の計上を増加させる！

## ◆その他問題点は？②

→ 10年～15年経過後に大規模修繕を行った場合には、1回で費用計上ではなく、長い期間で減価償却する必要がある。長い期間をかけて費用にすることです。

## □対応策

→ お金は出て行くが税金は取られることとなりますので、節税を考えた場合には経費を計上せざるを得ない。

## ■ 具体例

アパート建築により事業主となった不動産オーナーが、小規模企業共済に加入しました。

## ■ 所得税対策1

掛金月額 1,000円~7万円（上限）を全額経費で落とすことができる！

所得税・住民税の税率が仮に40%の方は、

84万円（=7万円／月×12月）×40%=33.6万円 の節税となります。

→ **ご本人様の節税になります！**

## ■ 所得税対策2

事業を辞めて生前に退職金を受け取った場合には、退職所得として計算されます。

退職所得は、非常に優遇されているため、所得税対策としても有用です。

## ■ 資金繰り対策

毎年掛けて溜まった金額は、累計額の7~8割まで、1.5%の金利で借入を行うことができます。

修繕積立金が積んでなかった方や急な資金需要がある場合にも有用です。

## ■ 相続税対策

仮に死亡するまで掛けていた場合には、相続人が溜まった掛金を「死亡退職金」として受取ることになります。

この場合、500万円×相続人の数 だけ非課税となりますので、相続税対策となります。

→ **相続人の納税資金となります！**



所得から差し引か	雑損控除	⑩							
	医療費控除	⑪							
	社会保険料控除	⑫							
	小規模企業共済等掛金控除	⑬							
	生命保険料控除	⑭							
	地震保険料控除	⑮							
	寄附金控除	⑯							
	寡婦、寡夫控除	⑰						0000	
	勤労学生、障害者控除	⑱						0000	

## ①退職金（死亡退職金）

**500万円 × 法定相続人の数**

## ②生命保険金（死亡保険金）

**500万円 × 法定相続人の数**

（レディングコメント）

どちらも基礎控除とは別に認められています。

↓ 不動産賃貸業のうち・・・

事業的規模（後述）を満たす場合、①退職金（死亡退職金）を取ることも可能であるため、①②どちらも活用することができる！

## ■ 加入するための要件

**事業的規模**の不動産賃貸業を行うこと！



5棟10室の要件あり

## 5棟10室のカウント方法

店舗、倉庫など(棟)	0棟	1棟	2棟	3棟	4棟	5棟
アパート(室)	10室	8室	6室	4室	2室	0室

## ■ 考え方

ある程度の規模の不動産賃貸業を行っている場合には、退職金を認めてもよい！

## ■ 事業的規模がある場合のその他メリット

・青色申告（65万円）を適用できる！

## 1) 古い収益物件を生前贈与する

毎年110万円の贈与を行うより、固定資産税評価額が下がった古い収益物件を生前贈与すれば毎年贈与したのと同じ効果になる。

つまり、渡すのは1度だけで、アパート収入はもらった方に継続的に入る！

→ また、倉庫（賃貸料500万円）・店舗（賃貸料300万円）・工場（賃貸料300万円）の場合、店舗か工場を生前贈与してしまえば、課税売上げが1,000万円以下となり、2年後から消費税は不要となる！

消費税が平成29年4月1日から10%になることを想定すると、早めに検討の余地あり！

→ 検討するなら、可能な限り早いタイミングが望ましいと考えられます！

## 2) 不動産の法人化

地貸しではなく、建物（マンション、アパート、倉庫、店舗、工場など）貸しだけで、利益が800万円以上ある場合には、法人化も検討の余地あり。

ただし、80歳を超えた場合には、法人化をすると逆に相続税が上がることも想定されるため、法人化を考える場合には、50～60歳ぐらいが望ましい。



## ■ 賃貸物件の耐用年数

軽量鉄骨造（厚さ3mm未満）	19年
木造	22年
軽量鉄骨造（厚さ3～4mm未満）	27年
鉄骨造（厚さ4mm超）	34年
鉄筋コンクリート造	47年

## ■ 問題点

金融機関からの借入期間：概ね30年

⇒ 耐用年数とのズレにより、返済金支出と税金負担増が生じる

⇒ デッドクロスと呼ばれる状態になります。

## ■ ケーススタディ

例) 借入期間：30年  
耐用年数：30年

→ 大きな問題は生じないが、現実的にはこの状況はありません。

→ ①耐用年数30年が存在しない。

②建物本体と構築物（概ね15年）とでは耐用年数が異なるため  
構築物の減価償却が先に終わってしまう。

## ■ 対応策

1. 借入期間の延長
2. 繰上返済の実施
3. 新規の建築、物件購入により減価償却費アップ？

# 大規模修繕の内容

---

## 1. 大規模修繕の頻度

10年 ～ 15年 ごと

## 2. 大規模修繕の相場

アパートやRCマンションなど、大きさ等にも変動しますが、概ね  
300万円 ～ 1,000万円

## 3. 大規模修繕の内容

- (1) 足場設置
- (2) 外壁工事
- (3) 屋上防水工事
- (4) バルコニー工事
- (5) 給湯器の交換
- (6) 給水ポンプの取り換え
- (7) エアコンの交換

➡ 計画的に資金を蓄積する必要あり

## ■ 企業との法人申告顧問契約を原則取らない、**相続・事業承継専門の税理士法人**

・当法人は企業との法人申告顧問契約を原則取らず、「相続」「事業承継」「生命保険」「不動産」を切り口に問題解決手段に特化した複合的なコンサルティング業務を展開しております。

## ■ **相続案件の経験は3000件超**という圧倒的な実績

・大規模な相続から小規模な相続まで多種多様な案件の経験があります。

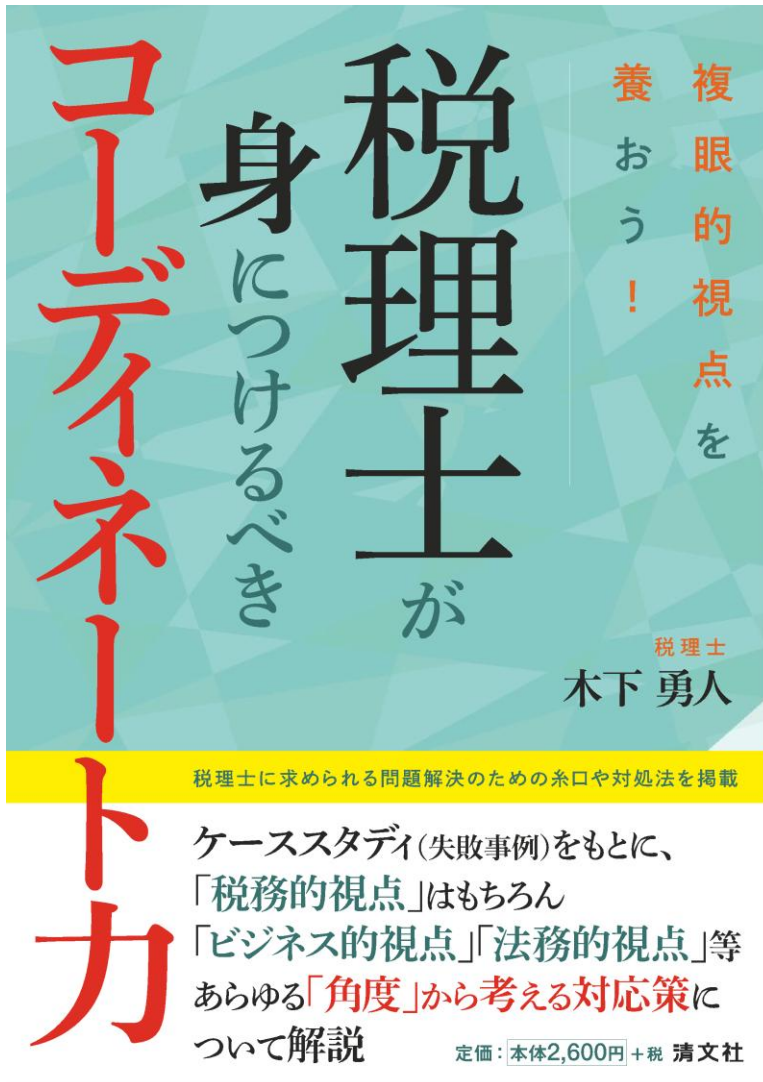


代表社員：木下 勇人

税理士  
公認会計士  
不動産鑑定士 第2次試験合格  
宅地建物取引士  
ファイナンシャル・プランナー

## ■ 税理士法人レディング 基本データ

〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-1-13 宝町TATSUMIビル4F  
TEL : 03-6228-3785 FAX : 03-5539-3751  
URL : <https://www.leding.or.jp> Email : [info@leding.or.jp](mailto:info@leding.or.jp)



## Amazon 税法部門 ランキング1位獲得！

### ■ 概要

税理士に求められる問題についてケーススタディをもとに、税務的視点、ビジネス的視点、法務的視点等、あらゆる角度から考える対応策について解説

### ■ 目次

- 第1章 総論 税理士が担うべき立ち回り（税理士の立ち位置）
- 第2章 失敗事例から学ぶ対応策
- 第3章 複眼的視点を養おう
- 第4章 特例事業承継税制の複眼的な検証

### ■ 著者紹介

現在は不動産オーナーを中心とする富裕層への不動産・財産コンサルティング、自社株問題を抱えるオーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開中。税理士会本会・税理士協同組合・税理士会支部・その他税理士向け研修会社・生命保険会社本部・各種不動産事業者など相続実務家に向け、相続・事業承継だけでなく生命保険・不動産・関連法務など周辺知識を交えた実務的な研修を年間150回以上行っている。

「知らなかった」では済まされない

# ホントは怖い 相続の話



日本一  
わかりやすい

木下勇人 相続専門税理士  
Kinoshita Hayato

- 遺言書を書いておけば大丈夫
- 財産が少ないから財産目録はいらない ← **すべて間違い!**
- 成年後見人を付ければ安心

3000件の遺産相続に関わった  
相続専門税理士が教える  
「幸せなお金」の遺し方



## Amazon 相続税・贈与税部門 ランキング1位獲得!

### ■ 概要

遺産相続の「節税」には裏ワザがある。遺産相続は、誰もが経験します。そして9割、モメます。争続から節税まで、よくある例から思わぬ例まで、家族全員が心から納得できて、金銭面でも得をする「納得相続」の方法を、相続専門税理士が日本一わかりやすくお教えします。

### ■ 目次

- Chapter1 「もしも」で考えるあなたの相続
- Chapter2 ハウツー本には書いてない、相続税対策の裏話
- Chapter3 それって思い込みかも!? 相続の常識 ウソ・ホント
- Chapter4 あらためて聞きたい! 相続のソボクな疑問
- Chapter5 税理士の僕がやろうと思っている相続の形

### ■ 著者紹介

現在は不動産オーナーを中心とする富裕層への不動産・財産コンサルティング、自社株問題を抱えるオーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開中。税理士会本会・税理士協同組合・税理士会支部・その他税理士向け研修会社・生命保険会社本部・各種不動産事業者など相続実務家に向け、相続・事業承継だけでなく生命保険・不動産・関連法務など周辺知識を交えた実務的な研修を年間150回以上行っている。



## ■ 概要

- ✓ 複眼的視点で考える相続事業承継問題と生命保険の活用法について解説
- ✓ 相続事業承継に携わる実務家にとっての問題解決の指南書
- ✓ 生命保険を活用した相続事業承継実務をQ&A（ケーススタディ）わかりやすく解説

## ■ 目次

### 第1章 相続・事業承継の本質的理解

- ・「相続」問題&「事業承継」問題の整理
- ・生命保険&遺言の有用性 など

### 第2章 個人保険・法人保険の本来の活用法

- ・個人保険&法人」保険のレバレッジ効果と活用場面
- ・バレンタインショック後の生命保険活用

### 第3章 Q&Aで検討する相続・事業承継実務と生命保険活用の連携

- ・生命保険の法的性格と遺産分割の可否
- ・小規模宅地等の特例と生命保険
- ・遺留分侵害額請求と生命保険
- ・配偶者居住権と生命保険
- ・事業承継税制と生命保険

上記含む、相続・事業承継実務と生命保険の活用法についてQ&A20を掲載