

## 相当の地代方式による借地権の評価方法

### はじめに

借地上の建物の所有権が移転された場合には、特段の事情のない限り、それと同時にその借地権も移転されたものと推定するのが相当である（最高裁：昭和47年7月18日判決、昭和40年5月4日判決参照）と判示されています。

そのため、第三者間で建物の所有を目的とする土地の賃貸借があれば、建物所有者に借地権が存すると考えられます。その場合には、借地権の設定時に適正な権利金が支払われ、かつ、賃貸借期間中に通常の地代が支払われることが一般的です。

しかし、特殊関係者間における土地賃貸では、権利金の支払いに代えて相当の地代を支払う事例が多くあります。この場合には、相当地代通達が適用され借地権の形態に応じた評価が行われることとなります。

「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（昭和60年6月5日）」（以下「相当地代通達」といいます。）は、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す。

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、通常の権利金が授受されている又は通常の地代（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います。）が授受されている場合には、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財産評価基本通達等の取扱いによることとなります。

そこで、相当地代通達による、①権利金の授受に代えて相当の地代を支払うことにより設定された借地権及び②相当の地代に満たない地代の授受がされている借地権の評価方法について、相続税法基本通達逐条解説（甲斐裕也編 大蔵財務協会）などを用いて解説することとします。

なお、文中意見にわたる部分は私見ですので、念のため申し添えます。

令和6年7月  
税理士法人 ファミリィ  
代表社員・税理士 山本和義

## 1. 借地権の感算

借地権の感算は、借地権の取得費と借地権の償還額との差額を感算額とする。借地権の取得費は、借地権の取得に必要とした費用のうち、借地権の取得に直接関係する費用を指す。借地権の償還額は、借地権の償還期間中に支払った借地代金（借地代金）の総額を指す。

借地権の感算額は、借地権の取得費から借地権の償還額を差し引いた金額となる。借地権の感算額は、借地権の取得費が借地権の償還額を上回るときは正しく、借地権の取得費が借地権の償還額を下回るときは負となる。

### ① 借地権の取得費と借地権の償還額

	借地権の取得費	借地権の償還額	借地権の感算額
借地権の取得費	借地権の取得に必要とした費用のうち、借地権の取得に直接関係する費用		
借地権の償還額		借地権の償還期間中に支払った借地代金の総額	
借地権の感算額			借地権の取得費から借地権の償還額を差し引いた金額

### ② 借地権の感算額

	借地権の取得費	借地権の償還額	借地権の感算額
借地権の取得費	借地権の取得に必要とした費用のうち、借地権の取得に直接関係する費用		
借地権の償還額		借地権の償還期間中に支払った借地代金の総額	
借地権の感算額			借地権の取得費から借地権の償還額を差し引いた金額

借地権の感算額は、借地権の取得費と借地権の償還額との差額を感算額とする。借地権の取得費は、借地権の取得に必要とした費用のうち、借地権の取得に直接関係する費用を指す。借地権の償還額は、借地権の償還期間中に支払った借地代金（借地代金）の総額を指す。

借地権の感算額は、借地権の取得費から借地権の償還額を差し引いた金額となる。借地権の感算額は、借地権の取得費が借地権の償還額を上回るときは正しく、借地権の取得費が借地権の償還額を下回るときは負となる。

## 2. 借地契約の形態

土地貸借取引の一方又はその双方が法人の場合における土地貸借では、以下の3つの方式が考えられます。それぞれの方式の概要等については以下のとおりです。

借地契約の形態	詳細区分	方式の概要	
権利金方式		借地権の設定に際し、借地権に相当する権利金を支払う方式	
相当の地代の改訂方式	相当の地代改訂型	借地権の設定に際し、権利金の支払に代えて土地の使用の対価として相当の地代（自用地としての価額に対しておおむね年6%程度の地代）を収受する方式	3年以下の期間ごとに地代を改訂する方法
	相当の地代固定型		相当の地代を固定する方法
土地の無償返還方式	借地契約賃貸借型	土地貸借取引の一方又はその双方が法人の場合に、取引当事者間において借地権を移渡しないときに、借地権の設定課税を回避するために「土地の無償返還に関する届出書」を提出する方式	民法の規定に基づく賃貸借契約
	借地契約使用貸借型		民法の規定に基づく使用貸借契約

### (1) 権利金の認定課税（国税庁タックスアンサー№5730）

法人が所有する土地を他人に賃貸し、建物などを建てさせたときには、借地権が設定されたこととなります。この場合、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときは、権利金の認定課税が行われます。

ただし、次のいずれかに該当する場合には、権利金の認定課税は行われません。

- ① その土地の価額からみて、相当の地代を収受している場合
- ② その借地権の設定等に係る契約書において、将来借地人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、「土地の無償返還に関する届出書」を借地人と連名で遅滞なくその法人の納税地を所轄する税務署長に提出している場合

上記②の場合、実際に収受している地代が相当の地代より少ないときは、その差額に相当する金額を借地人に贈与したものと取り扱います。

なお、相当の地代はおおむね3年以下の期間ごとに見直しを行う必要があります。

### (2) 相当の地代及び相当の地代の改訂（国税庁タックスアンサー№5732）

法人が借地権の設定により他人に土地を使用させる場合、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときには、原則として、権利金の認定課税が行われます。

しかし、権利金の収受に代えて相当の地代を収受しているときは、権利金の認定課税は行われません。この場合の相当の地代の額は、原則として、その土地の更地価額のおおむね年6%程度の金額です。

① 土地の更地価額とは、その土地の時価をいいますが、課税上弊害がない限り次の金額によることも認められます。

(イ) その土地の近くにある類似した土地の公示価格などから合理的に計算した価額

(ロ) その土地の相続税評価額またはその評価額の過去3年間の平均額

② なお、相当の地代を授受することとしたときには、借地権設定に係る契約書において、その後の地代の改訂方法について次の(イ)または(ロ)のいずれかによることを定め、遅滞なく「相当の地代の改訂方法に関する届出書」を借地人と連名で法人の納税地の所轄税務署長に提出することが必要です。届出がされない場合は、(ロ)を選択したものとして取り扱われます。

(イ) 土地の価額の値上がりに応じて、その収受する地代の額を相当の地代の額に改訂する方法・・・この改訂は、おおむね3年以下の期間ごとに行う必要があります。

(ロ) 上記(イ)以外の方法

このレジメでは「相当地代通達」のうち、同通達5、8及び11を除いた通達について相続税法基本通達逐条解説を参照して取扱いを確認することとします。

相当地代通達 1	相当の地代を支払って土地の借受けがあった場合
相当地代通達 2	相当の地代に満たない地代を支払って土地の借受けがあった場合
相当地代通達 3	相当の地代を支払っている場合の借地権の評価
相当地代通達 4	相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価
相当地代通達 5	「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
相当地代通達 6	相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価
相当地代通達 7	相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価
相当地代通達 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貸宅地の価額
相当地代通達 9	相当の地代を引き下げた場合
相当地代通達 10	相当の地代を支払っている場合の貸家建付借地権等の価額
相当地代通達 11	地価税における借地権等の評価

● 相当の地代通達一覧表

通達番号	借地権の評価時期	相当の地代の有無	対象資産
1	設定の時	相当の地代	借地権
2	設定の時	相当の地代に満たない地代	借地権
3	租納等	相当の地代	借地権
4	租納等	相当の地代に満たない地代	借地権
6	租納等	相当の地代	貸宅地
7	租納等	相当の地代に満たない地代	貸宅地
9	地代を引き下げた時	相当の地代の引下げ	借地権又は貸宅地
10	すべての時期	相当の地代又は満たない地代	貸家建付借地権、転貸借権

3. 相当の地代を支払って土地の借受けがあった場合（相当地代超過1）













1. **Introduction** - This document is a **draft** and should not be used for legal purposes. It is intended for **informational** purposes only. All rights reserved.

2. **Background** - The purpose of this document is to provide a **clear** and **concise** overview of the **current** state of the **project** and the **challenges** it faces.

3. **Scope** - This document covers the **scope** of the **project**, including the **key** areas of **focus** and the **limitations** of the **current** state.

4. **Methodology** - The methodology used in this document is based on **research** and **analysis** of the **current** state of the **project** and the **challenges** it faces.

5. **Findings** - The findings of this document are that the **current** state of the **project** is **challenging** and **requires** **immediate** attention.

6. **Conclusions** - The conclusions of this document are that the **current** state of the **project** is **challenging** and **requires** **immediate** attention.

7. **Recommendations** - The recommendations of this document are that the **current** state of the **project** is **challenging** and **requires** **immediate** attention.

QUESTION 1: [Illegible]

- A. [Illegible]
- B. [Illegible]
- C. [Illegible]
- D. [Illegible]
- E. [Illegible]
- F. [Illegible]
- G. [Illegible]
- H. [Illegible]
- I. [Illegible]
- J. [Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

QUESTION 2: [Illegible]

- A. [Illegible]
- B. [Illegible]
- C. [Illegible]
- D. [Illegible]
- E. [Illegible]
- F. [Illegible]
- G. [Illegible]
- H. [Illegible]
- I. [Illegible]
- J. [Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

1. 課税の趣旨  
2. 課税の要件  
3. 課税の率  
4. 課税の徴収  
5. 課税の特例  
6. 課税の滞り  
7. 課税の不服  
8. 課税の執行  
9. 課税の雑則

平成3年12月18日

**負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用について**

標題のことは、昭和39年4月25日付直資56、直審(資)17「財産評価基本通達」(以下「評価基本通達」という。)第2章から第4章までの定めにかかわらず、下記により取り扱うこととしたから、平成元年4月1日以後に取得したものの評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用については、これによらるべし。

(趣旨) 略

記

1 土地及び土地の上に存する権利(以下「土地等」という。)並びに家屋及びその附属設備又は構築物(以下「家屋等」という。)のうち、負担付贈与又は個人間の対価を伴う取引により取得したものの価額は、当該取得時における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。

ただし、贈与者又は譲渡者が取得又は新築した当該土地等又は当該家屋等に係る取得価額が当該課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該取得価額に相当する金額によって評価することができる。

(注)「取得価額」とは、当該財産の取得に要した金額並びに改良費及び設備費の額の合計額をいい、家屋等については、当該合計金額から、評価基本通達130(償却費の額等の計算)の定めによって計算した当該取得の特から課税時期までの期間の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額をいう。

2 1の対価を伴う取引による土地等又は家屋等の取得が相続税法第7条に規定する「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」又は相続税法第9条に規定する「著しく低い価額の対価で利益を受けた場合」に当たるかどうかは、個々の取引について取引の事情、取引当事者間の関係を総合勘査し、実質的に贈与を受けたと認められる金額があるかどうかにより判定するのであるから留意する。

(注) その取引における対価の額が当該取引に係る土地等又は家屋等の取得価額を下回る場合には、当該土地等又は家屋等の価額が下落したことなど合理的な理由があると認められるときを除き、「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」又は「著しく低い価額の対価で利益を受けた場合」に当たるものとする。

**コラム 法人税法基本通達と相当時代通達の勘定簿価額を求める計算式の検証**



**1. a)  $\frac{1}{2} \ln 2$**

**b)  $\frac{1}{2} \ln 2$  (für  $x=1$ ) und  $\frac{1}{2} \ln 2$  (für  $x=2$ )**

**2. a)  $\frac{1}{2} \ln 2$**

**b)  $\frac{1}{2} \ln 2$  (für  $x=1$ ) und  $\frac{1}{2} \ln 2$  (für  $x=2$ )**

$$\text{a) } \frac{1}{2} \ln 2 = \frac{1}{2} \ln 2 - \frac{1}{2} \ln 2 = 0$$

**3. a)  $\frac{1}{2} \ln 2$**

$$\text{b) } \frac{1}{2} \ln 2 = \frac{1}{2} \ln 2 - \frac{1}{2} \ln 2 = 0$$

**c)  $\frac{1}{2} \ln 2$  (für  $x=1$ ) und  $\frac{1}{2} \ln 2$  (für  $x=2$ )**

## 5. 相当の地代を支払っている場合の借地権の評価（相当地代適達3）

借地権の評価に当たっては、借地権の権利行使に支障を及ぼすことなく、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

借地権の評価額は、借地権の権利行使に支障を及ぼすことなく、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

借地権の評価額は、借地権の権利行使に支障を及ぼすことなく、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

借地権の評価額は、借地権の権利行使に支障を及ぼすことなく、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

借地権の評価額は、借地権の権利行使に支障を及ぼすことなく、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

（注）

相当の地代適達3とは、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

（注）

借地権の評価額は、借地権の権利行使に支障を及ぼすことなく、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

借地権の評価額は、借地権の権利行使に支障を及ぼすことなく、相当の地代を支払っている場合、借地権の評価額は、相当の地代適達3に準じて評価する。

**QUESTION 10**

On 1 January 2018, a company had a net asset value of \$100,000. During the year ended 31 December 2018, the company had a net profit of \$20,000 and a dividend of \$10,000 was paid. The company's net asset value at 31 December 2018 is:

**QUESTION 11**

**QUESTION 12**

- a. \$110,000
- b. \$120,000
- c. \$130,000
- d. \$140,000

**QUESTION 13**

- a. \$100,000
- b. \$110,000
- c. \$120,000
- d. \$130,000

**QUESTION 14**

**QUESTION 15**

On 1 January 2018, a company had a net asset value of \$100,000. During the year ended 31 December 2018, the company had a net profit of \$20,000 and a dividend of \$10,000 was paid. The company's net asset value at 31 December 2018 is:

**QUESTION 16**

On 1 January 2018, a company had a net asset value of \$100,000. During the year ended 31 December 2018, the company had a net profit of \$20,000 and a dividend of \$10,000 was paid. The company's net asset value at 31 December 2018 is:

On 1 January 2018, a company had a net asset value of \$100,000. During the year ended 31 December 2018, the company had a net profit of \$20,000 and a dividend of \$10,000 was paid. The company's net asset value at 31 December 2018 is:

On 1 January 2018, a company had a net asset value of \$100,000. During the year ended 31 December 2018, the company had a net profit of \$20,000 and a dividend of \$10,000 was paid. The company's net asset value at 31 December 2018 is:

**QUESTION 17**

- a. \$110,000
- b. \$120,000
- c. \$130,000
- d. \$140,000

**QUESTION 18**

**QUESTION 19**

**QUESTION 20**

On 1 January 2018, a company had a net asset value of \$100,000. During the year ended 31 December 2018, the company had a net profit of \$20,000 and a dividend of \$10,000 was paid. The company's net asset value at 31 December 2018 is:



**QUESTION 1**

**A. Scenario**

Scenario description text...

**B. Scenario**

Scenario description text...

**C. Scenario**

Scenario description text...

Scenario description text...

Scenario description text...

6. 相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価（相当地代通達 4）

借地権の借地代は、相当の地代に満たない場合は、借地権の借地代を相当の地代として評価する。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指し、借地権の借地代に相当する地代を指す。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指す。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指す。

借地権の借地代は、相当の地代に満たない場合は、借地権の借地代を相当の地代として評価する。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指し、借地権の借地代に相当する地代を指す。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指す。

借地権の借地代は、相当の地代に満たない場合は、借地権の借地代を相当の地代として評価する。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指し、借地権の借地代に相当する地代を指す。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指す。

借地権の借地代は、相当の地代に満たない場合は、借地権の借地代を相当の地代として評価する。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指し、借地権の借地代に相当する地代を指す。相当の地代は、借地権の借地代に相当する地代を指す。

$$\text{借地権の評価額} = \left( \frac{\text{相当の地代}}{\text{借地代の総額}} \right) \times \left( \frac{\text{借地代の総額}}{\text{相当の地代の総額}} \right) \times \text{相当の地代の総額}$$

例 借地権の評価額を算出する。借地権の借地代は、相当の地代に満たない場合。

- 1. 借地権の借地代  
    a. 借地権の借地代 100,000円  
    b. 借地権の借地代 100,000円  
    c. 借地権の借地代 100,000円
- 2. 相当の地代 100,000円  
    a. 相当の地代 100,000円  
    b. 相当の地代 100,000円
- 3. 借地権の借地代 100,000円  
    a. 借地権の借地代 100,000円  
    b. 借地権の借地代 100,000円  
    c. 借地権の借地代 100,000円
- 4. 借地権の借地代 100,000円
- 5. 借地権の借地代 100,000円
- 6. 借地権の借地代 100,000円

$$\text{借地権の評価額} = \left( \frac{100,000}{100,000 + 100,000 + 100,000} \right) \times \left( \frac{100,000 + 100,000 + 100,000}{100,000 + 100,000 + 100,000} \right) \times (100,000 + 100,000 + 100,000)$$

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY  
5408 S. UNIVERSITY AVENUE, CHICAGO, ILL. 60637  
TEL: 773-936-3200

## 7. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）

<p>【評価】 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>1. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>2. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>3. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>4. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>5. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>6. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>7. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>8. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>9. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p> <p>10. 相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）</p>
---

相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）

相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）

相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達6）

と、借地権の取得に要する費用は、借地権の取得に要する費用に、借地権の取得に要する費用を加算して算出するものとする。また、借地権の取得に要する費用は、借地権の取得に要する費用に、借地権の取得に要する費用を加算して算出するものとする。

なお、借地権の取得に要する費用は、借地権の取得に要する費用に、借地権の取得に要する費用を加算して算出するものとする。また、借地権の取得に要する費用は、借地権の取得に要する費用に、借地権の取得に要する費用を加算して算出するものとする。

（参考）相当の地代を収受している貸宅地の評価について（昭和43年10月28日 直  
資3-22ほか）

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1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、現在借地権慣行  
のない地区についても20%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%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1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、被相続人が同社の関係関係者である本件においては、  
土地の評価額が個人と法人を通じて100%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。

**2. 2019年12月31日**

科目	借方	贷方
资产类科目	1000000	1000000
负债类科目	500000	500000
所有者权益类科目	500000	500000
损益类科目	1000000	1000000
成本类科目	1000000	1000000
费用类科目	1000000	1000000
收入类科目	1000000	1000000
支出类科目	1000000	1000000
其他类科目	1000000	1000000

2019年12月31日，企业资产总额为1000000元，负债总额为500000元，所有者权益总额为500000元。

1. 资产类科目
2. 负债类科目
3. 所有者权益类科目
4. 损益类科目

5. 成本类科目
6. 费用类科目
7. 收入类科目
8. 支出类科目
9. 其他类科目

2019年12月31日，企业资产总额为1000000元，负债总额为500000元，所有者权益总额为500000元。

10. 资产类科目
11. 负债类科目
12. 所有者权益类科目

2019年12月31日，企业资产总额为1000000元，负债总额为500000元，所有者权益总额为500000元。

2019年12月31日，企业资产总额为1000000元，负债总额为500000元，所有者权益总额为500000元。

13. 资产类科目
14. 负债类科目
15. 所有者权益类科目

- 2. **Wiederholungsfragen**
- 3. **Wiederholungsfragen**
- 4. **Wiederholungsfragen**

**1. Wiederholungsfragen**

Wiederholungsfragen sind Fragen, die in der Vorlesung bereits behandelt wurden. Sie dienen dazu, das Verständnis der Inhalte zu überprüfen und zu vertiefen. Die Fragen sind in der Regel in Form von Multiple-Choice-Fragen oder Kurzfragen gestellt.

Die Fragen sind in der Regel in Form von Multiple-Choice-Fragen oder Kurzfragen gestellt. Die Antworten sind in der Regel in Form von Multiple-Choice-Fragen oder Kurzfragen gestellt. Die Fragen sind in der Regel in Form von Multiple-Choice-Fragen oder Kurzfragen gestellt.

Die Fragen sind in der Regel in Form von Multiple-Choice-Fragen oder Kurzfragen gestellt. Die Antworten sind in der Regel in Form von Multiple-Choice-Fragen oder Kurzfragen gestellt. Die Fragen sind in der Regel in Form von Multiple-Choice-Fragen oder Kurzfragen gestellt.

1. **Verständnis der Aufgabenstellung:** Die Aufgabe besteht darin, die folgenden Aussagen zu analysieren und zu bewerten. Es geht um die Darstellung von Informationen in Tabellen und die Berechnung von Durchschnittswerten.



8. 相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価（相当地代通達7）

この節において、相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価については、相当地代通達7の原則を適用する。

なお、この節において、相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価については、相当地代通達7の原則を適用する。

（1）相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価

相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価については、相当地代通達7の原則を適用する。

（2）相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価

相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の評価については、相当地代通達7の原則を適用する。



- 1. **QUESTION**
  - a. **ANSWER**
  - b. **ANSWER**
  - c. **ANSWER**
- 2. **QUESTION**
  - a. **ANSWER**
  - b. **ANSWER**
  - c. **ANSWER**
- 3. **QUESTION**
  - a. **ANSWER**
  - b. **ANSWER**
  - c. **ANSWER**
- 4. **QUESTION**
  - a. **ANSWER**
  - b. **ANSWER**
  - c. **ANSWER**
- 5. **QUESTION**
  - a. **ANSWER**
  - b. **ANSWER**
  - c. **ANSWER**

## 10. 相当の地代を支払っている場合の貸家建付借地権等の価額（相当地代通達 10）

この通達では、貸家建付借地権等の価額は、当該権利の取得時における相当の地代の額を基礎として、当該権利の取得後における当該権利の取得時における相当の地代の額に増減がある場合は、その増減の割合に応じて算出するものとする。

この通達において、相当の地代の額は、当該権利の取得時における相当の地代の額に増減がある場合は、その増減の割合に応じて算出するものとする。

この通達において、相当の地代の額は、当該権利の取得時における相当の地代の額に増減がある場合は、その増減の割合に応じて算出するものとする。

この通達において、相当の地代の額は、当該権利の取得時における相当の地代の額に増減がある場合は、その増減の割合に応じて算出するものとする。

この通達では、貸家建付借地権等の価額は、当該権利の取得時における相当の地代の額を基礎として、当該権利の取得後における当該権利の取得時における相当の地代の額に増減がある場合は、その増減の割合に応じて算出するものとする。

この通達において、相当の地代の額は、当該権利の取得時における相当の地代の額に増減がある場合は、その増減の割合に応じて算出するものとする。

この通達において、相当の地代の額は、当該権利の取得時における相当の地代の額に増減がある場合は、その増減の割合に応じて算出するものとする。

QUESTION 101: A company is considering a new investment project. The project requires an initial investment of \$100,000 and is expected to generate cash flows of \$30,000 per year for 5 years. The company's cost of capital is 10%. What is the NPV of the project?

- A. \$10,000
  - B. \$20,000
  - C. \$30,000
  - D. \$40,000
- QUESTION 102: A company is considering a new investment project. The project requires an initial investment of \$100,000 and is expected to generate cash flows of \$30,000 per year for 5 years. The company's cost of capital is 10%. What is the IRR of the project?
- A. 10%
  - B. 12%
  - C. 15%
  - D. 18%

ANSWER 101: B. \$20,000  
ANSWER 102: C. 15%

QUESTION 103: A company is considering a new investment project. The project requires an initial investment of \$100,000 and is expected to generate cash flows of \$30,000 per year for 5 years. The company's cost of capital is 10%. What is the payback period of the project?

- A. 2.5 years
  - B. 3.0 years
  - C. 3.5 years
  - D. 4.0 years
- QUESTION 104: A company is considering a new investment project. The project requires an initial investment of \$100,000 and is expected to generate cash flows of \$30,000 per year for 5 years. The company's cost of capital is 10%. What is the sensitivity of the NPV to a 1% change in the cost of capital?
- A. -\$1,000
  - B. -\$2,000
  - C. -\$3,000
  - D. -\$4,000

ANSWER 103: B. 3.0 years  
ANSWER 104: C. -\$3,000

6. **QUESTION**

QUESTION: [Illegible text]

- A. [Illegible]
- B. [Illegible]
- C. [Illegible]
- D. [Illegible]

7. **QUESTION**

QUESTION: [Illegible text]

[Illegible]	[Illegible]
[Illegible]	[Illegible]
[Illegible]	[Illegible]

8. **QUESTION**

A. **QUESTION**

- 1. [Illegible]
- 2. [Illegible]
- 3. [Illegible]
- 4. [Illegible]

B. **QUESTION**

- 1. [Illegible]
- 2. [Illegible]

C. **QUESTION**

- 1. [Illegible]
- 2. [Illegible]
- 3. [Illegible]
- 4. [Illegible]

[Illegible text]

D. **QUESTION**

- 1. [Illegible]
- 2. [Illegible]
- 3. [Illegible]

1. **QUESTION**  
[Faint text describing a question]

2. **ANSWER**

[Faint text describing an answer]

3. **QUESTION**  
[Faint text describing a question]

- a. [Faint text]
- b. [Faint text]
- c. [Faint text]

4. **QUESTION**  
[Faint text describing a question]

- a. [Faint text]
- b. [Faint text]
- c. [Faint text]

[Faint text]	[Faint text]
[Faint text]	[Faint text]
[Faint text]	[Faint text]

## 11. 裁決事例（平成9年2月17日大阪国税不服審判所）

### 事例の要旨

事案：○株式会社（以下「原告」）は、昭和55年4月に設立された会社である。昭和55年4月1日に、原告は、株式会社（以下「被告」）と合併し、原告が被告の全部の資本金及び利益を承継した。原告は、昭和55年4月1日から昭和58年3月31日まで、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。

原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。

原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。

### 原告の主張

1. 原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。

2. 原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。

3. 原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。

4. 原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。原告は、昭和55年4月1日以前に、被告の全部の負債を承継した。





**QUESTION 1**

The following information relates to the operations of a company for the year ended 31 December 2018:

Revenue 1000  
Cost of sales 600  
Selling expenses 100  
Administrative expenses 50  
Depreciation 20  
Interest on bank loan 10  
Dividend received 10

Required: Calculate the gross profit.

Answer: Gross profit is 400.

Working: Gross profit = Revenue - Cost of sales

= 1000 - 600 = 400

Therefore, the gross profit is 400.

QUESTION 2: The following information relates to the operations of a company for the year ended 31 December 2018:

Revenue 1000

Cost of sales 600

Selling expenses 100

Administrative expenses 50

Depreciation 20