

地主・借地人の組み合わせ（4パターン）でみる 借地権・底地をめぐる税務上の留意事項

令和8年7月17日開催
株式会社KACHIEL主催
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

講師プロフィール

井上 幹康 (いのうえ みきやす)

Chatwork QRコード



X (旧Twitter) QRコード



《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、税務DD業務、セミナー講師、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)
- 現在 不動産・非上場株式の評価実務を中心に全国の税理士からの依頼に対応する傍ら、全国の税理士会支部研修講師、書籍執筆を行っている。

《主な著書》

「事例でつかむ 税務に活かす不動産鑑定評価」(2024/10, 税務経理協会)

「相続税評価の減価要因を見落とさない! ケーススタディ 机上・役所・現地調査の着眼点」(2026/1, ぎょうせい)

「頻出事例・スキームにみる 非上場株式の評価Q&A70」(2026/3, 中央経済社)

「事例で考える 税理士が悩む土地・建物の評価の実務—財産評価通達の適用、評価方針、評価単位—」(2026/7, 税務研究会)

《連載》

月刊税理「税理士・不動産鑑定士がポイント解説! ケーススタディ 土地評価の実務」(2025/4~, ぎょうせい)

無断転載・複写禁止

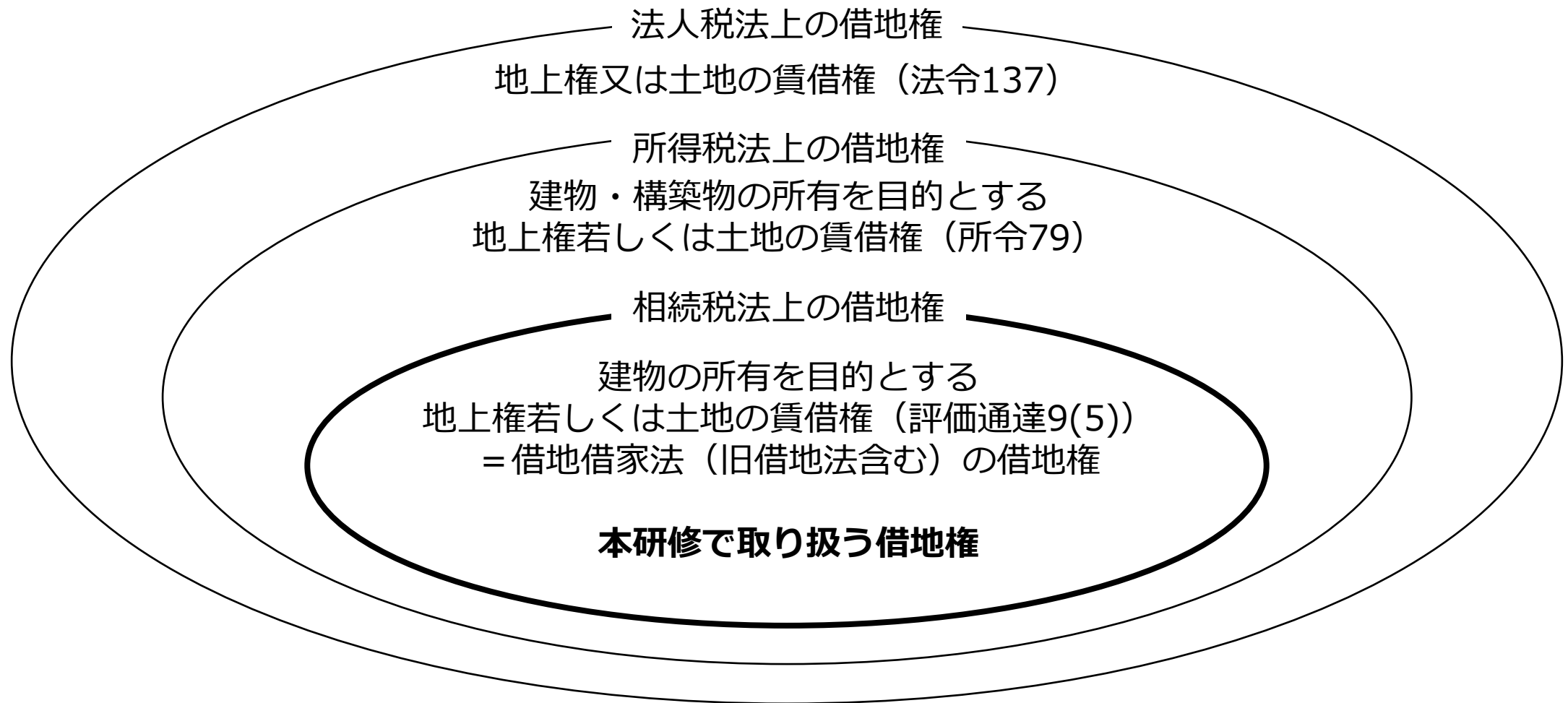
目次

- はじめに
- 普通借地権（旧借地法の借地権含む）関係
 - 地主（個人）・借地人（個人）のケース
 - 地主（個人）・借地人（法人）のケース
 - 地主（法人）・借地人（個人）のケース
 - 地主（法人）・借地人（法人）のケース

はじめに

税法により異なる借地権の範囲

-本研修で取り扱う借地権-



事例：地代無償の地上権が設定されている土地の評価

質問

- 土地所有者：被相続人（社会福祉法人の理事長）
- 建物所有者：社会福祉法人
- 土地登記簿の権利部（乙区）に地上権の設定登記あり

地上権設定	昭和[REDACTED] 第[REDACTED]号	原因 昭和[REDACTED] 設定 目的 鉄筋コンクリート造建物所有 存続期間 30年 地上権者 [REDACTED] 社会福祉法人[REDACTED] [REDACTED]
-------	------------------------------	---

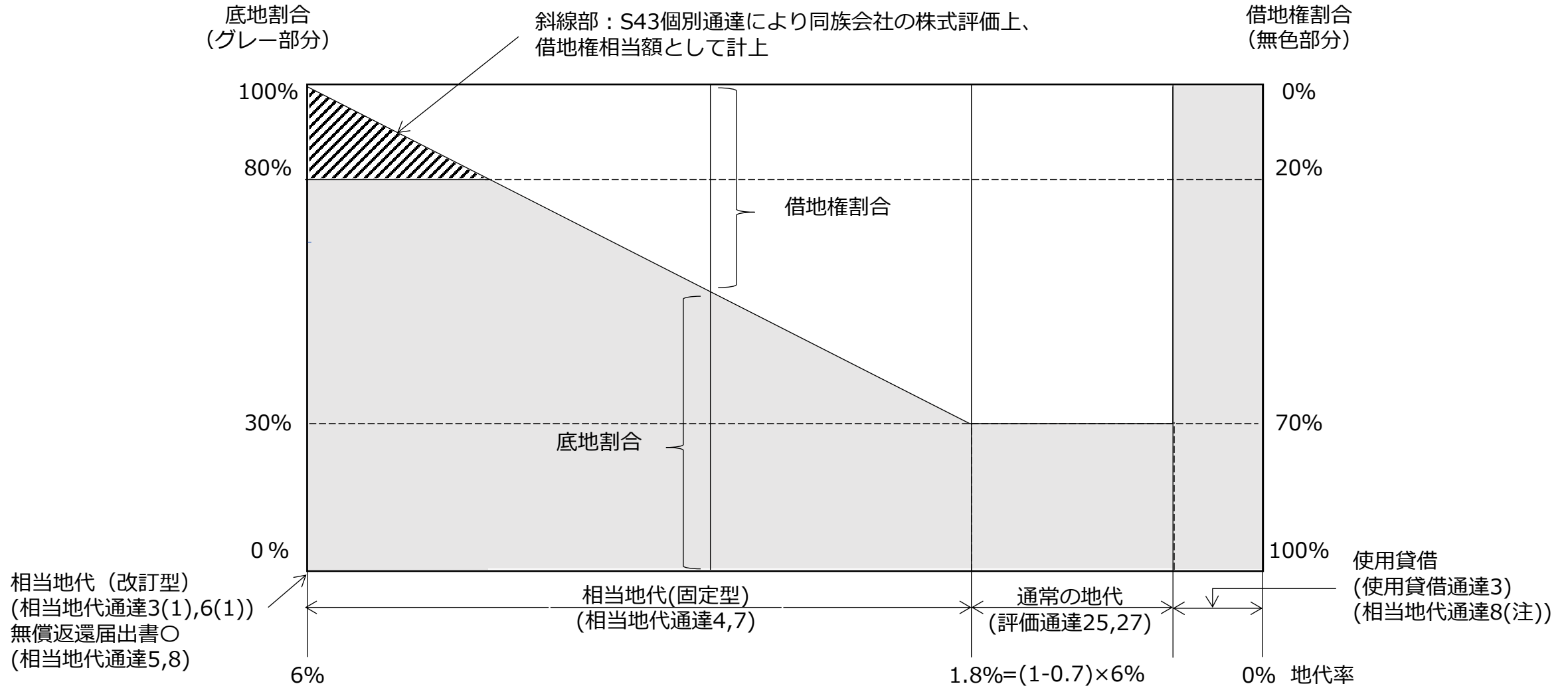
- 土地の固定資産税・都市計画税：ゼロ※
※固定資産税の非課税制度（地方税法348）は、所有権者が社会福祉事業を経営する者であるか否かを問わない。直接的に社会福祉事業の用に供されていれば、個人所有の土地であっても非課税となる（有償貸付の場合除く）。
- 地代の授受：無償

この土地の相続税評価額はどうなるか。

回答

土地の相続税評価額＝自用地評価額×借地権割合

相続税・贈与税の財産評価における借地権割合と底地割合 -借地権割合70%を例に-



出典：渡辺淑夫・小林栢弘共著「第四次改訂 借地権課税辞典」（ぎょうせい,H19.12）176頁を基に講師加筆

無断転載・複写禁止

地主（個人）・借地権人（個人）のケース

入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックス

図表：地主（個人）・借地権人（個人）－入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックス－（講師作成）

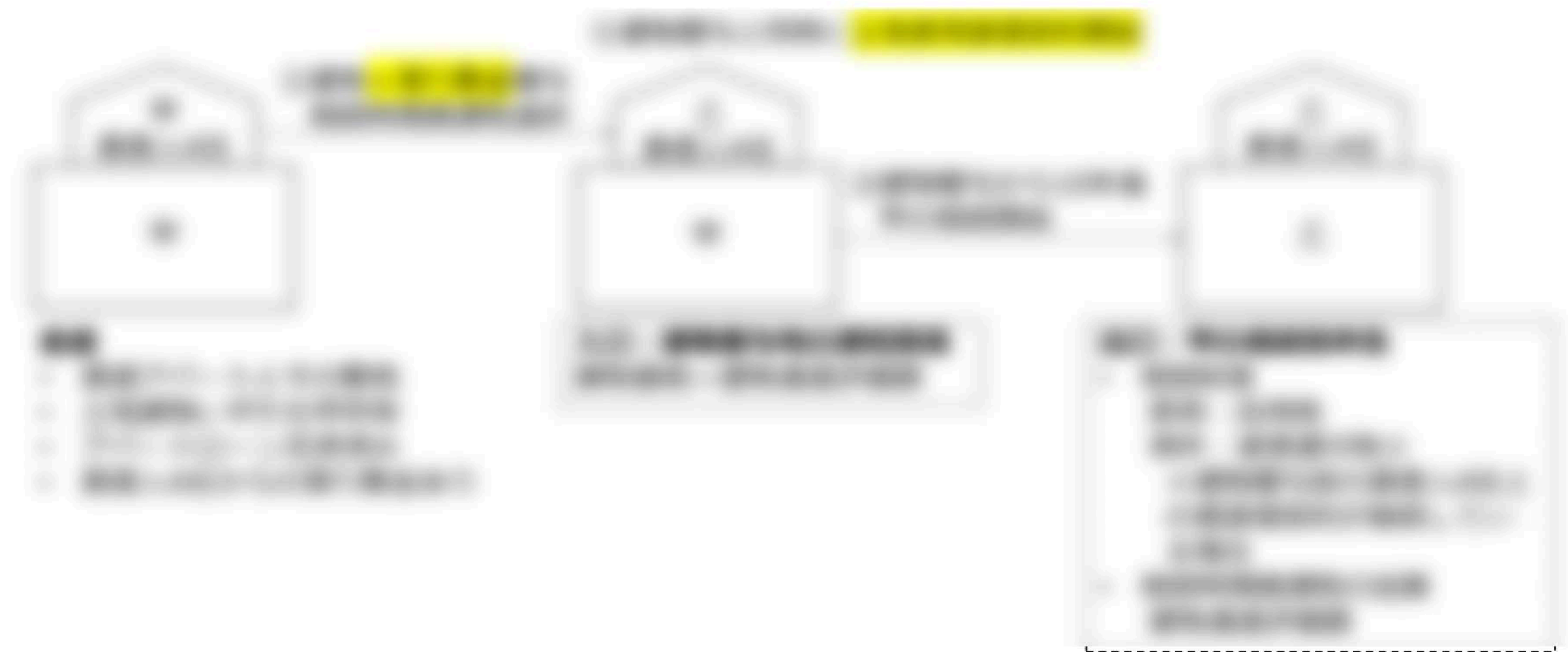
		賃貸借		特別合弁	
課税関係	課税種類	課税関係		課税関係	
		入口	中途	出口	相続・贈与
地主（個人）	取得	課税	課税	課税	課税
	処分	課税	課税	課税	課税
借地権人（個人）	取得	課税	課税	課税	課税
	処分	課税	課税	課税	課税

事例：収益物件の建物のみ相続時精算課税で贈与

①建物贈与と同時に地代支払い開始
(権利金なし、相当の地代なし)



事例：収益物件の建物のみ相続時精算課税で贈与



(参考) 国税庁HP質疑応答事例

【照会要旨】

税理士 〇〇〇〇 様へ
〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ
〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ

〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ

〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ
〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ
〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ

〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ
〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ
〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ

〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ
〇〇〇〇 様より、〇〇〇〇 様へ

(参考) 贈与税申告漏れ(除斥期間経過)の借地権みなし贈与が相続時精算課税で加算された事例
-R7.1.10東京地判TAINS:Z888-2731-

判示事項より

原告は、平成22年2月9日に提出した相続時精算課税選択届出書に係る財産の贈与を受けた平成

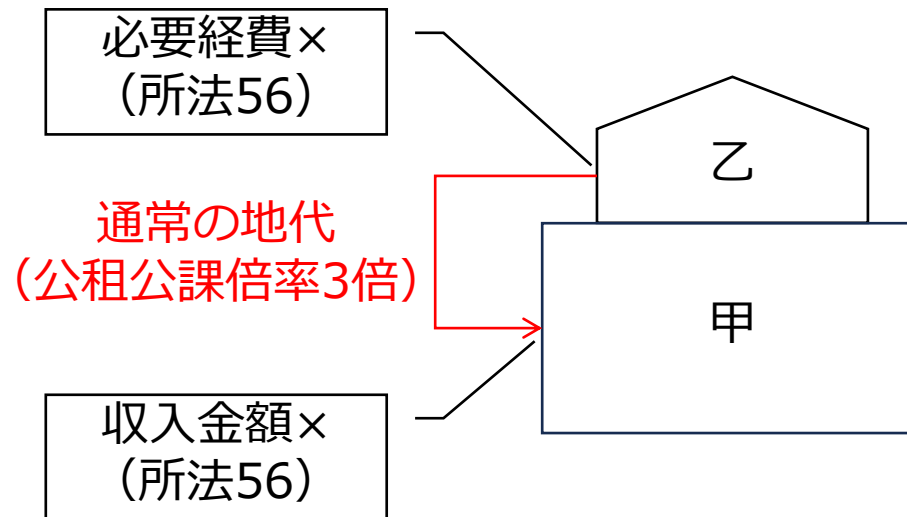
事例：生計を一にする親族間での地代の授受

前提

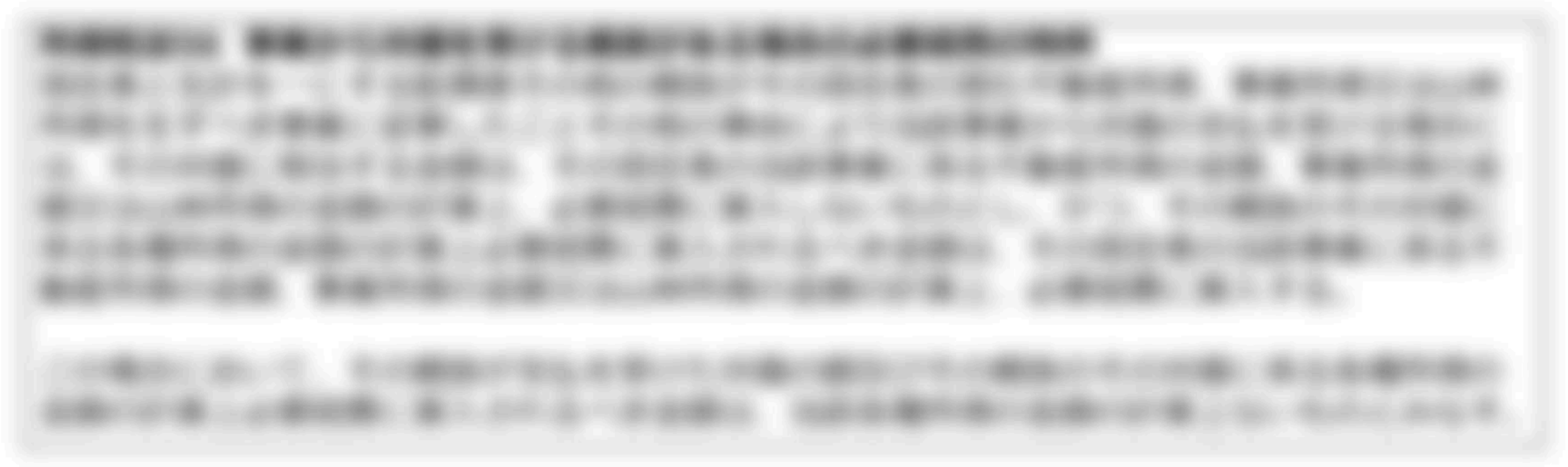
- ・ 甲と乙（甲の子）は同一生計
- ・ 乙が甲所有の土地に建物を建築し、甲へ通常的地代（公租公課倍率3倍）を支払う。

質問

所得税法56条により甲乙間での地代の授受はなかったものとみなされるため、使用貸借と同様に考えて、借地権者乙に対して借地権のみなし贈与（相法9）はないと考えてよいのか。



事例：生計を一にする親族間での地代の授受



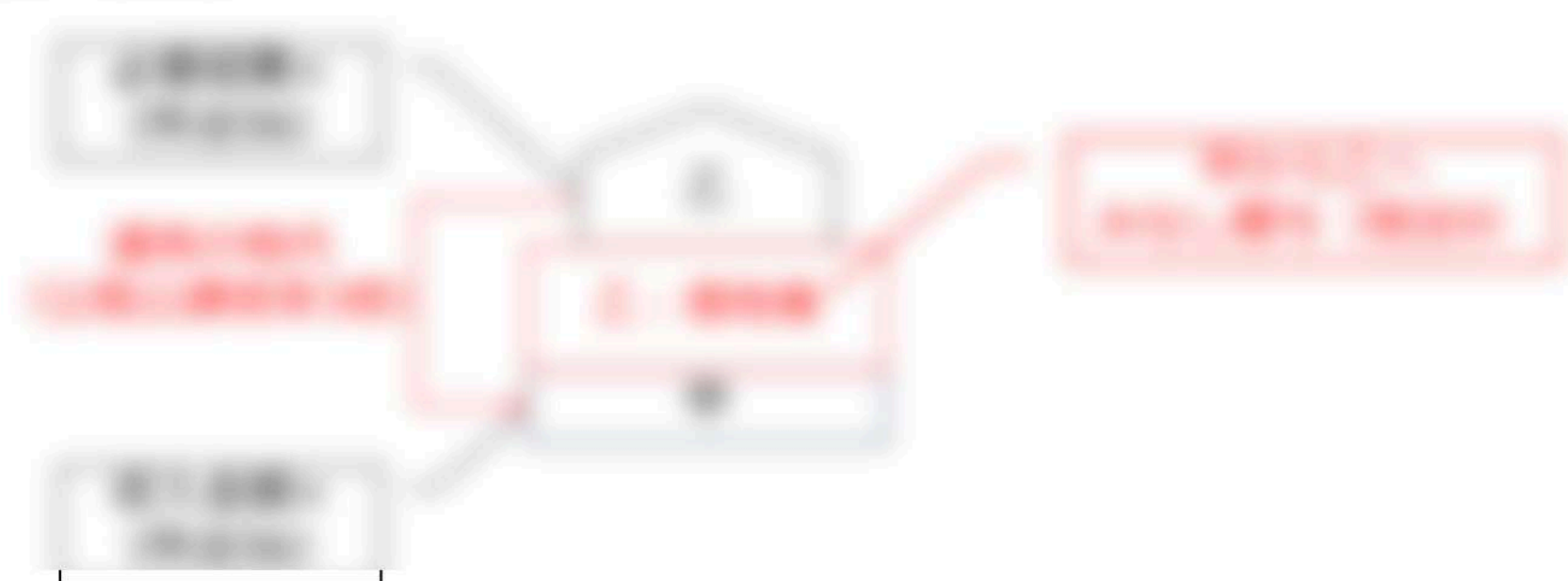
事例：生計を一にする親族間での地代の授受

回答

所得税法56条により田舎間での地代の授受はなかったものとみなされるとしても、それはあくまで

一定の範囲内での授受に限られ、無償で授受された地代は、その授受を受けた者が所得として課税される。

また、無償で授受された地代は、その授受を受けた者が所得として課税される。ただし、その授受を受けた者が、その地代を他の親族に授受した場合、その授受を受けた親族は、その地代を所得として課税される。



事例：公租公課倍率2倍未満の低額地代の場合

前提 土地

所在地：東京都23区某所、駅前商業地（相続税借地権割合C：70%）

土地所有者：被相続人甲（令和3年相続開始）

建物

用途：築古の貸店舗ビル

建物所有者：個人10名共有（個人甲とは親族関係無し）

土地の借り貸しの状況

賃貸借契約書：あり（契約更新されている契約、地代増額改訂されている契約もあり）

権利金の授受：なし

地代水準：公租公課倍率約1.3～1.8倍（通常的地代水準）

その他：甲は受取地代を不動産所得として確定申告している

質問

被相続人甲の土地評価額は？（土地の貸し借りは使用貸借か賃貸借か？）

使用貸借→自用地

賃貸借→底地

事例：公租公課倍率2倍未満の低額地代の場合

使用貸借か賃貸借かが争点となった判決 裁判例から見た判断基準

1. 使用貸借と賃貸借の区別

2. 借主の利益の程度

3. 借主の利益の性質

4. 借主の利益の目的

5. 借主の利益の程度（使用貸借の場合） 一併でも賃貸借の場合

6. 借主の利益の程度

事例：公租公課倍率2倍未満の低額地代の場合

（仮定）
（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）
（仮定）

（仮定）
（仮定）

事例：公租公課倍率2倍未満の低額地代の場合

図表：東京都23区及び本事例の対象地所在●●区における地代の固都税倍率

[illegible]

事例：公租公課倍率2倍未満の低額地代の場合

図表：判断基準別（低額地代）の事例の分類（出典：講義作成）

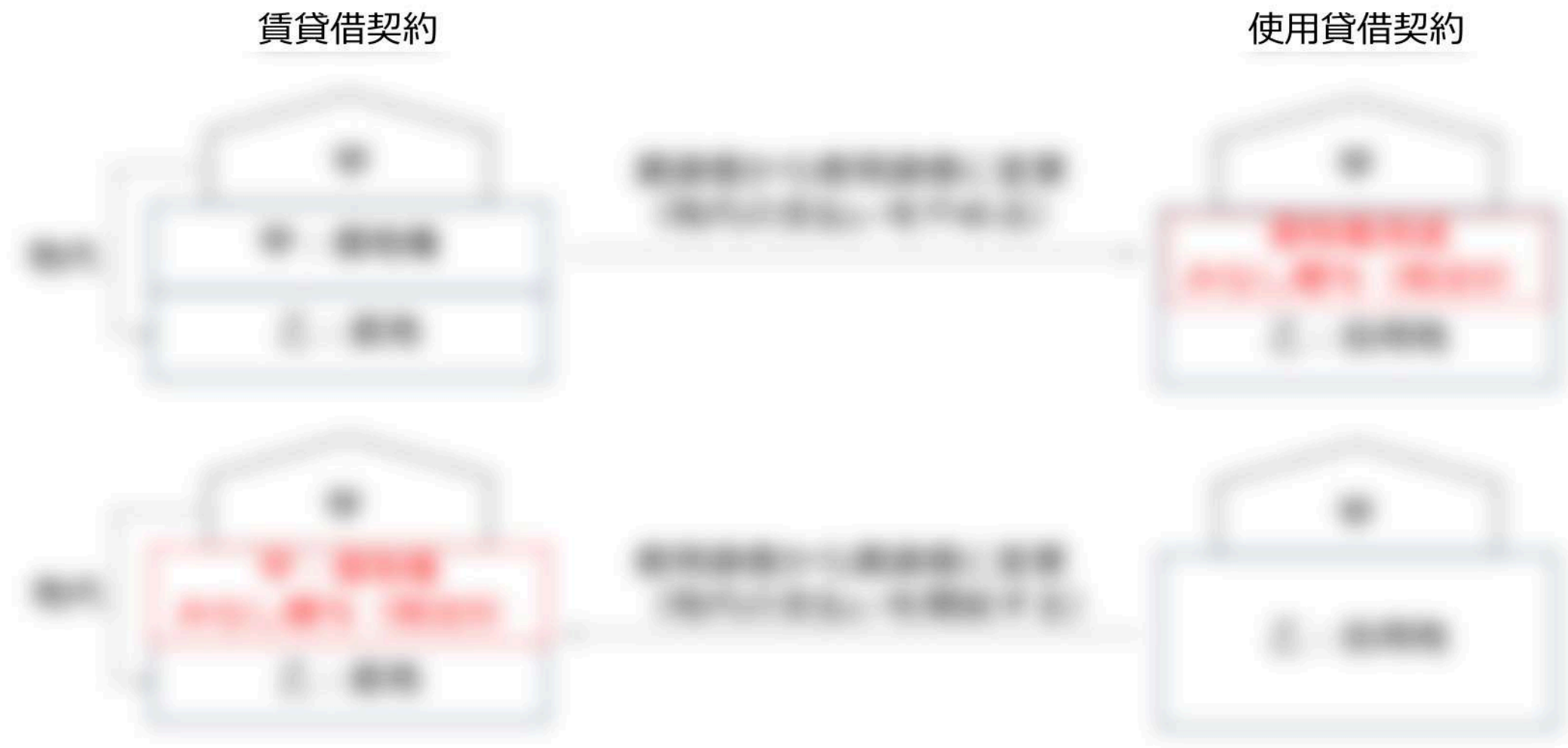
低額地代		低額地代（低額地代）	
低額地代（低額地代）		低額地代（低額地代）	
低額地代（低額地代）		低額地代（低額地代）	
低額地代（低額地代）	低額地代	低額地代（低額地代）	
低額地代（低額地代）		低額地代（低額地代）	
低額地代（低額地代）		低額地代（低額地代）	

事例：公租公課倍率2倍未満の低額地代の場合



(公社) 東京不動産鑑定士協会「継続地代の調査分析」

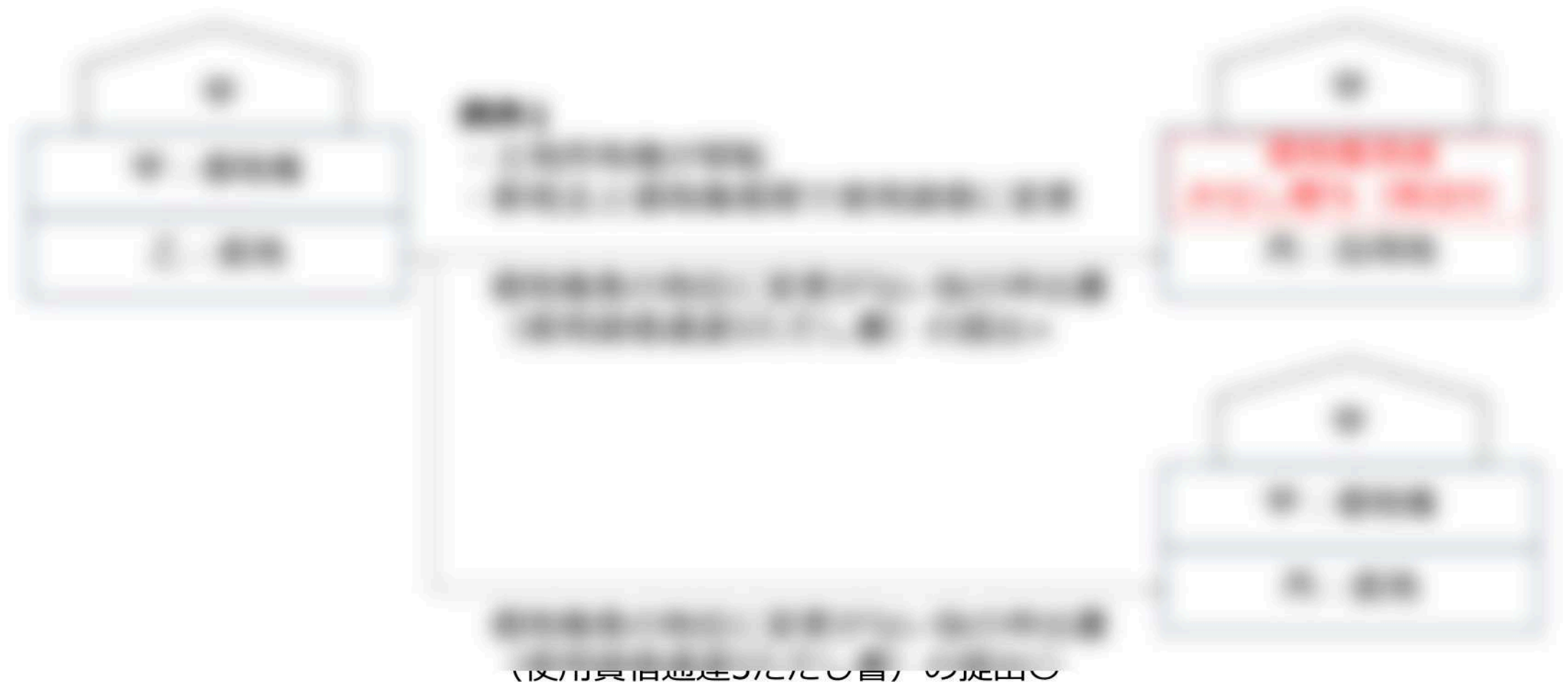
契約変更（賃貸借⇔使用貸借）の課税関係（原則）



契約変更（賃貸借→使用貸借）の課税関係（例外1）

貸借契約

使用貸借契約



(参考) 借地権者の地位に変更がない旨の申出書



借地権者の地位に変更がない旨の申出書

① 借地権者の氏名

② 借地権者の住所

③ 借地権者の職業

④ 借地権者の年齢

⑤ 借地権者の性別

⑥ 借地権者の婚姻状況

⑦ 借地権者の家族構成

⑧ 借地権者の収入状況

⑨ 借地権者の資産状況

⑩ 借地権者の負債状況

⑪ 借地権者の信用状況

⑫ 借地権者のその他事項

契約変更（賃貸借→使用貸借）の課税関係（例外2）



(参考) 借地権者の地位に変更がない旨の申出書 (準用)

借地権者の地位に変更がない旨の申出書

○ ○ ○ ○

〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇

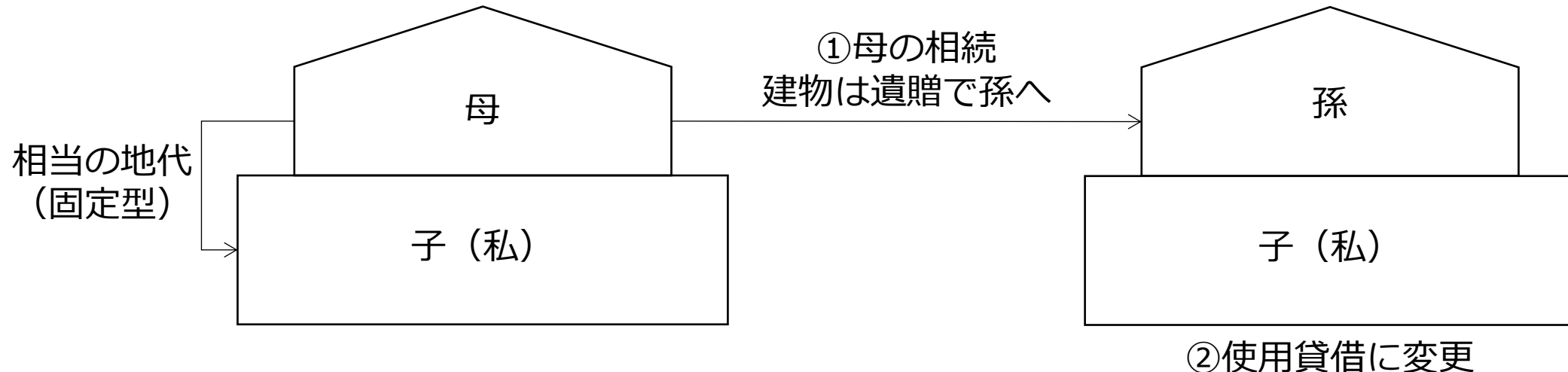
出典：松本好正『「無償返還」「相当の地代」「使用賃借」寺に係る借地権課税のすべて』（令和5年、税務研九云山版局）524頁

事例：相続を機に相当の地代の支払いをやめた場合 -東京地方税理士会HP（R4.11,TAINS）-

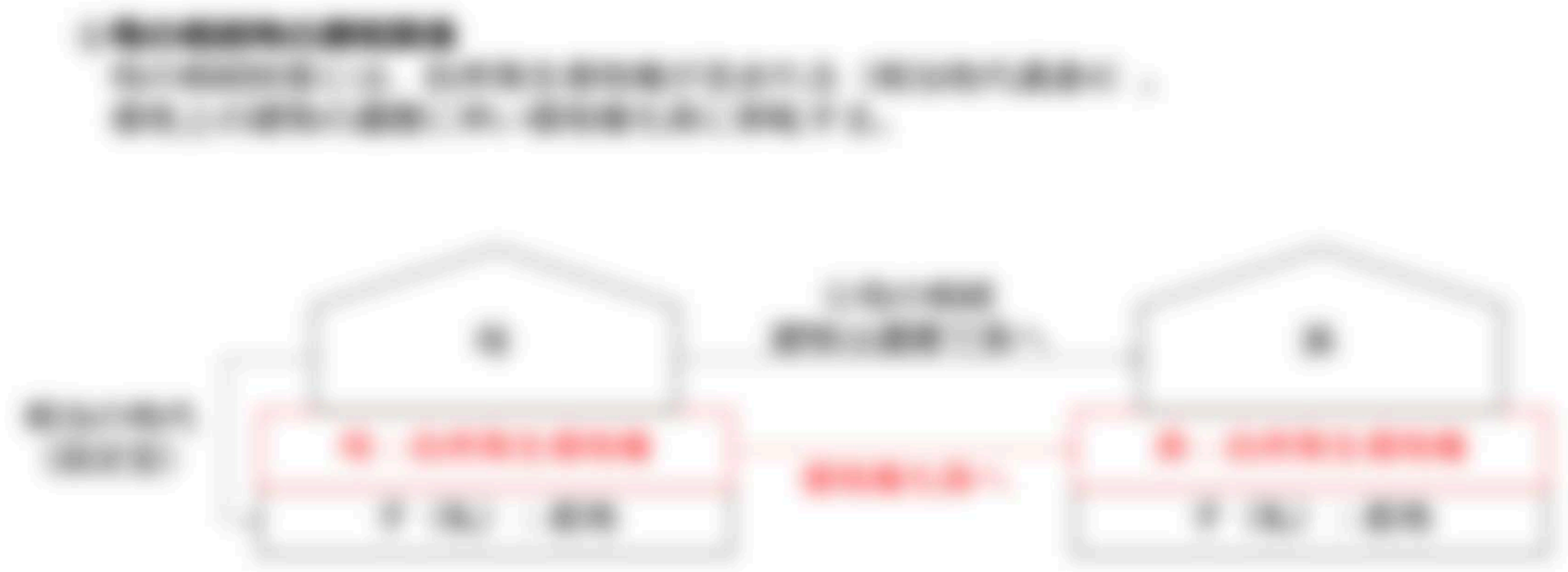
質問

私が所有する土地の上に、母所有の賃貸アパートがあり、相当の地代を収受することとしていたが、地代の上昇にも関わらず地代の改訂を行っていないため、地代の金額は相当の地代に満たなくなっていた。

母に相続が発生し、私の子がこの賃貸アパートを遺贈により取得したため、私は子に対し、この敷地を無償で貸すこととした。課税関係はどのようなになるのだろうか。



事例：相続を機に相当の地代の支払いをやめた場合 -東京地方税理士会HP（R4.11,TAINS）-

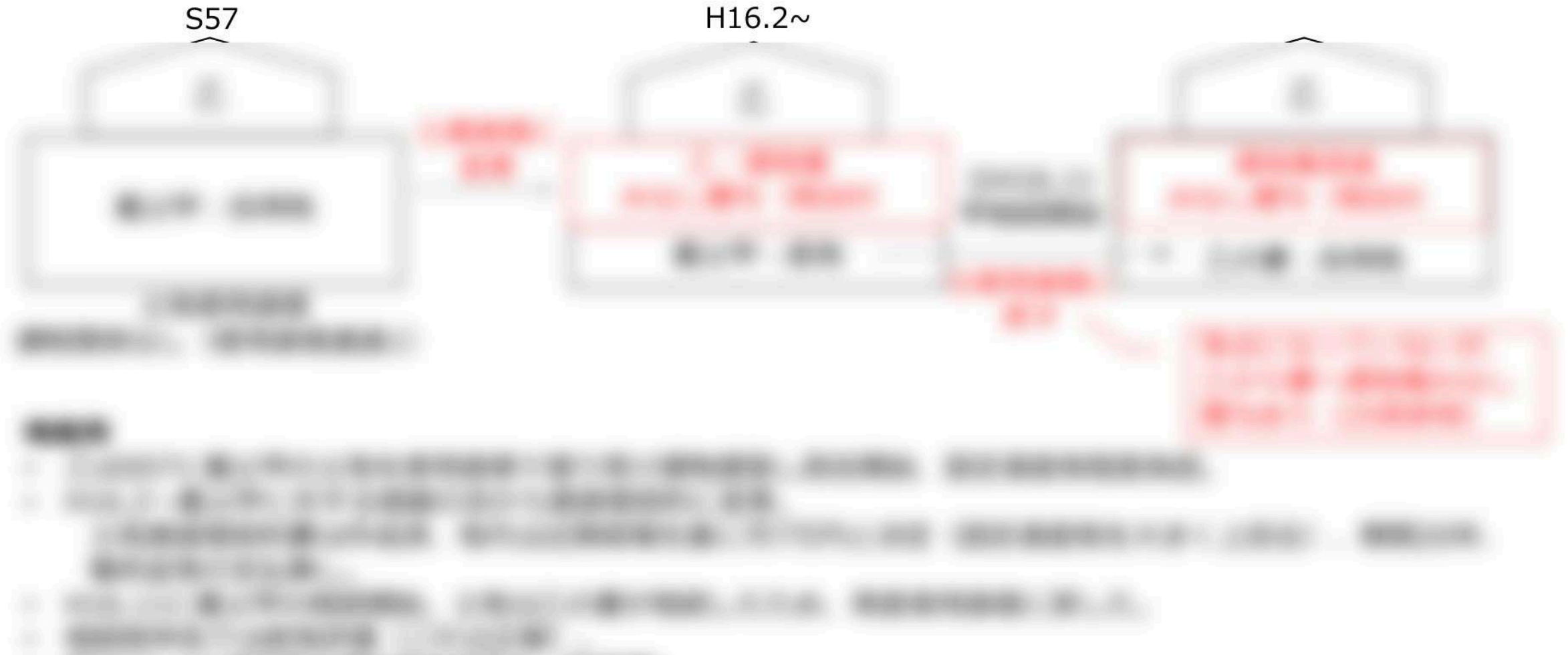


事例：相続を機に相当の地代の支払いをやめた場合 -東京地方税理士会HP（R4.11,TAINS）-

②土地を無償で貸すこととしたときの課税関係（賃貸借→使用貸借）

事例：使用貸借から賃貸借への変更

-H25.1.24新潟地判TAINS：Z263-12137-



- 相法9により信地権の贈与税決定処分（税務者）。

事例：賃貸借から使用貸借への変更 -税賠事例集-



事例：賃貸借から使用貸借への変更 -税賠事例集-

- [illegible]

地主（個人）・借地人（個人）のケース

入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックス

図表：地主（個人）・借地人（法人）－入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックス－（講師作成）

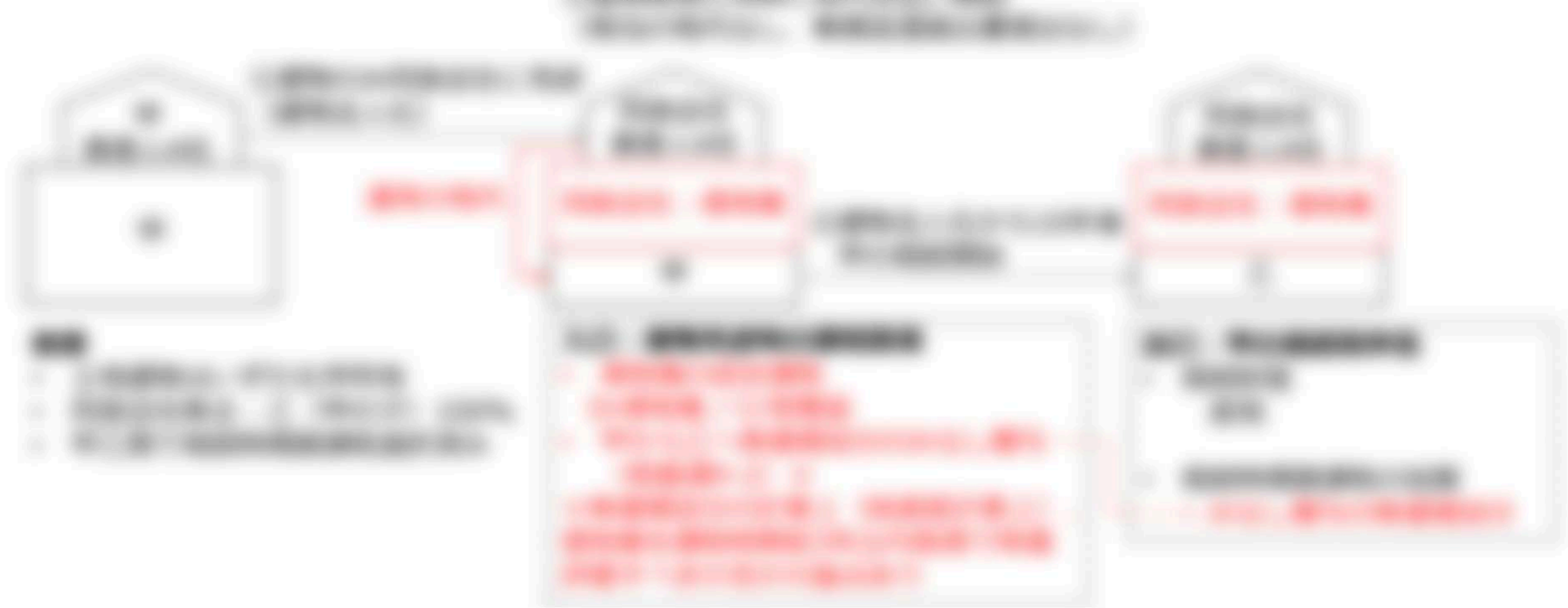
		賃貸借			使用貸借	
		権利金なし				
地主（個人）	借地人（法人）	入口	中途	出口	入口	出口
相続	相続					
贈与	贈与					
売却	売却					
没収	没収					
解約	解約					
退去	退去					
破産	破産					
死亡	死亡					
失踪	失踪					
廃止	廃止					
その他	その他					

★:S43個別通達（借地権相当20%資産計上）の検討要

相続時精算課税の加算

事例：借地権認定課税による同族会社の株価増加分のみなし贈与

④建物取得と同時に地代支払い開始



事例：借地権認定課税による同族会社の株価増加分のみなし贈与



事例：借地権認定課税による同族会社の株価増加分のみなし贈与

みなし贈与＝借地権無償取得後の評価額（以下参照）－無償取得前の評価額

QUESTION			ANSWER		
1	What is the purpose of the 'if' statement?	1	1	1	1
2	What is the purpose of the 'for' loop?	2	2	2	2
3	What is the purpose of the 'while' loop?	3	3	3	3
4	What is the purpose of the 'do-while' loop?	4	4	4	4
5	What is the purpose of the 'switch' statement?	5	5	5	5
6	What is the purpose of the 'break' statement?	6	6	6	6
7	What is the purpose of the 'continue' statement?	7	7	7	7
8	What is the purpose of the 'return' statement?	8	8	8	8
9	What is the purpose of the 'void' keyword?	9	9	9	9
10	What is the purpose of the 'const' keyword?	10	10	10	10

事例：借地権認定課税による同族会社の株価増加分のみなし贈与

[illegible]

Abstract The purpose of this study was to determine the effect of a 12-week, low-intensity, supervised walking program on the physical and psychological health of sedentary, middle-aged women. The study was a randomized, controlled trial. The intervention group (n = 20) participated in a 12-week walking program, while the control group (n = 20) remained sedentary. The walking program was designed to be low-intensity and supervised. The program was evaluated using a series of physical and psychological measures. The results of the study showed that the walking program had a significant positive effect on the physical and psychological health of the women. The walking program significantly improved the women's physical health, as measured by a series of physical measures. The walking program also significantly improved the women's psychological health, as measured by a series of psychological measures. The results of the study suggest that a 12-week, low-intensity, supervised walking program can be an effective intervention for improving the physical and psychological health of sedentary, middle-aged women.

Abstract This paper discusses the importance of the *Journal of Management Education* in the field of management education. It highlights the journal's role in providing a platform for research, theory, and practice, and its commitment to advancing the field through innovative and rigorous scholarship. The paper also discusses the journal's impact on the field and its future directions.

相当の地代を引き下げた場合 -通達をおさえる-

（注）相当の地代を引き下げた場合、通達をおさえる。

（注）相当の地代を引き下げた場合、通達をおさえる。

（注）相当の地代を引き下げた場合、通達をおさえる。

相当の地代を引き下げた場合 -通達の趣旨と相当の理由の具体例-

相当の地代を引き下げた場合（例）

① 土地の用途が変更された場合、その用途に応じた地代に引き下げることが必要である。

② 土地の形状や位置が変更された場合、その土地の価値に引き下げることが必要である。

相当の地代を引き下げた場合（例）

① 土地の用途が変更された場合、その用途に応じた地代に引き下げることが必要である。

② 土地の形状や位置が変更された場合、その土地の価値に引き下げることが必要である。

相当の地代を引き下げた場合 -講師事例-

前提

- 地主：社長、借地権者：同族会社で土地賃貸借契約締結（平成27年）
- 契約時は業績好調だったため、相当の地代方式（固定型）8,000,000円/年を採用
- 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

課税関係

- 相続税借地権割合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
- 借地権の認定課税額：200,000,000円×（1－4,000,000円/9,600,000円）
≒ **116,666,666円** < 200,000,000円×70%

同族会社 → 借地権116,666,666 / **受贈益116,666,666**

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）
借地権の設定は所法59①適用なし（所基通59-5）

無償返還届出書の提出要件とその留意事項

図表：無償返還届出書の提出要件とその留意事項（講師作成）

西片	拼音片
姓名：_____	姓名：_____
学号：_____	学号：_____
班级：_____	班级：_____
任课教师：_____	任课教师：_____
考核日期：_____	考核日期：_____
考核地点：_____	考核地点：_____
考核成绩：_____	考核成绩：_____

S43個別通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い

借地権相当20%の資産計上要件

[illegible]

S43個別通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い -土地所有者と株式所有者が同一でない場合-

A社（同族会社）は、被相続人甲の配偶者乙が所有する土地を借地し、その借地上に建物

S43個別通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い -贈与の場合-

A社（同族会社）は、同社の同族株主である甲が所有する土地を借地し、その借地上に建物を所有しているが、その借地権の設定に当たり、「土地の無償返還に関する届出書」を提出し、



出典：東京国税局「資産税質疑事例集」（令和5年6月作成，TAINS）

S43個別通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い -建物が貸家の場合-

A社（同族会社）は被相続人甲の所有する土地を借地し、その借地上に建物（貸家）を所有し



出典：東京国税局「資産税質疑事例集」（令和5年6月作成，TAINS）

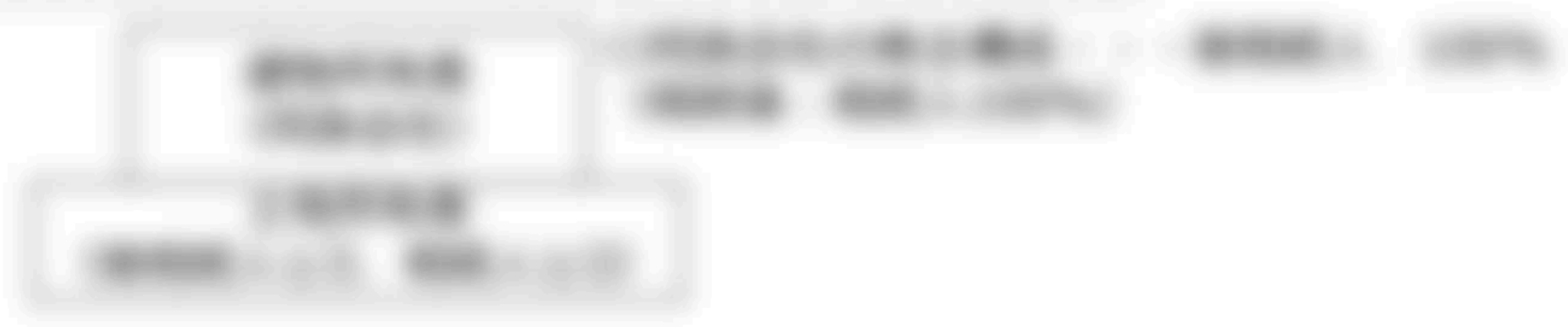
無断転載・複写禁止

S43個別通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い -土地が共有の場合-

11

株式評価上、無償返還に関する届出書が提出されている共有地に係る借地権価額の計上額

共有地に係る借地権の価額は、共有地の面積に占める当該借地権の面積の割合に、当該共有地の借地権の総額を乗じて算出する。



共有地の面積に占める当該借地権の面積の割合に、当該共有地の借地権の総額を乗じて算出する。

出典：東京国税局「資産税審理研修資料」（平成16年12月作成，TAINS）

無断転載・複写禁止

S43個別通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い
-課税時期前3年以内の場合-

建物法人化

無常河漂屍山亡半 (任代世)

2. 4. 1.

無断転載・複写禁止

使用貸借（無償返還届出書提出なし）の財産評価 -従来の取扱いから変更あり-

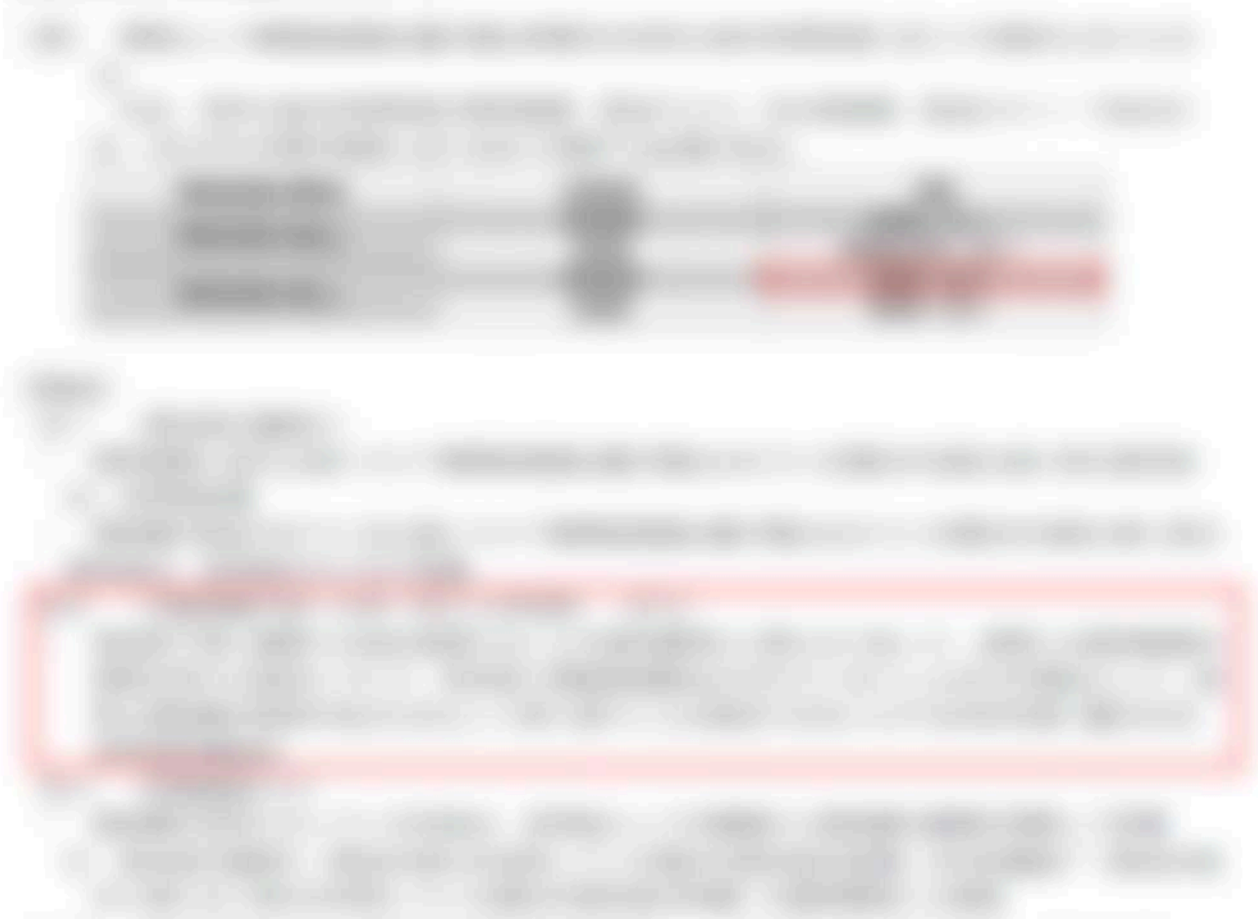
論点：個人が同族会社に使用貸借（無償返還届出書提出なし）で土地を貸している場合の財産評価



使用貸借（無償返還届出書提出なし）の財産評価 -従来の取扱いから変更あり-

■ 7 同族法人に貸し付けている土地の評価について

被相続人甲は、主宰する同族法人が所有するビルの敷地の用に供するために、当該同族法人に対して土地（以下「本件土地」という。）を貸し付けているが、被相続人甲に相続が発生した場合、本件土地はどのように評価すればよいか。



出典：東京国税局「資産税質疑事例集」（令和7年6月作成，TAINS）

無断転載・複写禁止

事例：借地権認定課税の除斥期間経過後に土地建物一体譲渡した場合の借地権の取得費（譲渡原価）

前提

土地建物の利用状況

- ・ 昭和〇〇年にA社が貸店舗事務所ビル建設
- ・ 土地賃貸借契約書なし（無償返還届出書提出なし）
- ・ 過去に遡って元帳等を確認した限り、土地公租公課の3倍程度の支払いが継続している

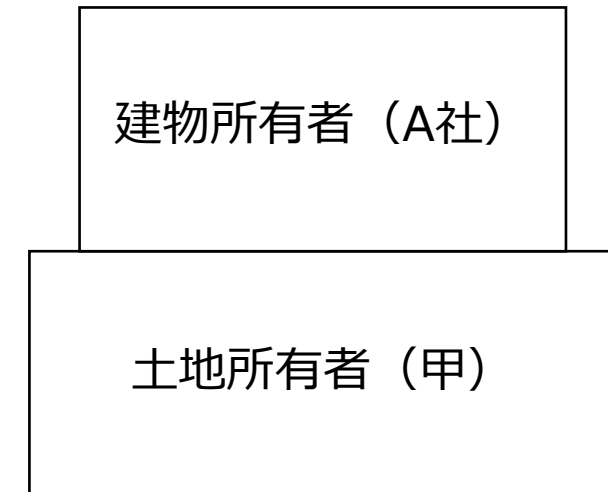
借地権の認定課税等

- ・ A社に対して借地権の認定課税なし（除斥期間経過）
- ・ BS及び別表5(1)いずれにも借地権はなし

質問

令和8年中に第三者に土地建物一体譲渡を予定している。
譲渡対価のうち借地権相当（土地の譲渡対価×借地権割合）
は、A社に帰属するが、借地権の取得費（譲渡原価）として
除斥期間経過済みの借地権を計上できるか。

○A社の株主構成・・・甲 100%



事例：借地権認定課税の除斥期間経過後に土地建物一体譲渡した場合の借地権の取得費（譲渡原価）

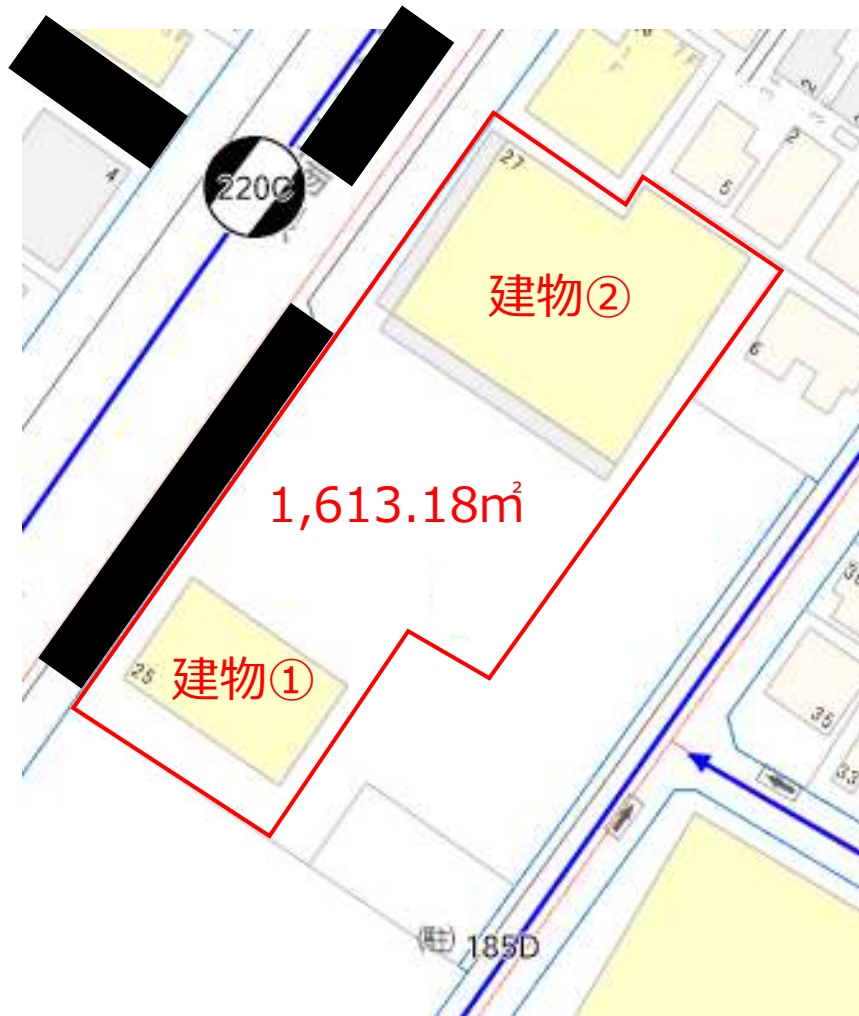
所引条文

借地権の取得費は、借地権の取得に要した費用のうち、借地権の取得に直接関係する費用をいう。借地権の取得に直接関係する費用とは、借地権の取得に直接関係する費用をいう。

借地権の取得に直接関係する費用とは、借地権の取得に直接関係する費用をいう。借地権の取得に直接関係する費用とは、借地権の取得に直接関係する費用をいう。

借地権の取得に直接関係する費用とは、借地権の取得に直接関係する費用をいう。借地権の取得に直接関係する費用とは、借地権の取得に直接関係する費用をいう。

事例：無償返還届出書提出済の底地の評価単位



路線価図（出典：全国地価マップ）

土地

所有者：被相続人

相続開始日の利用状況：建物所有目的で同族会社に賃貸（土地賃貸借契約書あり・無償返還届出書提出済）

建物

所有者：同族会社（被相続人の親族が株主）

相続開始日の利用状況：

建物①コンビニに賃貸

建物②被相続人の長男に事業用建物として賃貸

土地の評価単位は？

事例：無償返還届出書提出済の底地の評価単位



地積規模の大きな宅地の適用○



建物①は地積規模の小さな宅地の適用×

事例：無償返還届出書提出済の底地の評価単位

税務署の主張（誤り）

無償返還届出書が提出されているので白地地と同様に考



地積規模の大きな宅地の適用○

地主（個人）・借地権人（個人）のケース

入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックス

図表：地主（法人）・借地権人（個人）－入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックスー（講師作成）

[illegible]

S43年直資3-22通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い
-同族会社が土地所有者の場合-

【照会要旨】

1. The first part of the document is a title page. It contains the title of the document, the author's name, and the date of the document.

2. The second part of the document is the main body. It contains the main text of the document, which is divided into several sections.

3. The third part of the document is the conclusion. It contains the final thoughts of the author on the subject.

4. The fourth part of the document is the bibliography. It contains a list of the sources used by the author in writing the document.

5. The fifth part of the document is the index. It contains a list of the topics covered in the document, along with the page numbers where they can be found.

S43年直資3-22通達（借地権相当20%資産計上）の取扱い -同族会社が土地所有者の場合-

(理由)

1. 甲の借地権の評価

甲は、族利会又は特別の経済的利益を供与しておらず、相当の地代を同族法人A社に支払っているの

出典：大阪国税局W A N 質疑応答事例検索システム_財産評価関係（平成27年5月現在，TAINS）

無断転載・複写禁止

地主 (法人) + 借地権人 (法人) のケース

入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックス

図表：地主（法人）・借地権人（法人）－入口・中途・出口（相続・贈与）の課税関係マトリックス－（講師作成）

区分	時点	賃貸借			使用貸借	
		権利金	権利金なし			
				通達6の地位		
借地権人（法人）	入口					
	中途					
	出口					
	相続					
	贈与					
	その他					
地主（法人）	入口					
	中途					
	出口					
	相続					
	贈与					
	その他					
	価		(相当地代通達6（1）)			

ご清聴ありがとうございました。

1. 本報告係根據本會所屬之「國家安全情報中心」所蒐集之資料，經本會整理、分析、研判後，彙編而成。