

税経通信

2021

6

June

昭和21年9月11日第三種郵便物認可・令和3年6月1日発行（毎月1回1日発行）vol.76／No.6／1081

特集 現況を分析して課税関係を導き出す

個人間における 借地権・底地の相続

【使用貸借に係る課税関係】【貸借に係る相続時の課税関係と評価方法】
【相続時に問題となるケース】【生前対策としての借地権・底地の整理】

中小企業における

同一労働同一賃金制度の実務対応

新連載

税理士損害賠償事故を防ぐ

川添 文彬

■■ 特集1

現況を分析して課税関係を導き出す

個人間における 借地権・底地の相続

- 1 個人間の土地等の使用貸借に係る
課税関係 松本好正・18
- 2 個人間の土地の貸借に係る
相続時の課税関係と評価方法 鹿志村裕・30
- 3 税理士が関わることの多い
相続時に税務上問題となるケース 大橋誠一・41
- 4 生前対策としての借地権・底地の整理 伊藤俊一・54

■■ 特集2

中小企業における 同一労働同一賃金制度の 実務対応

- 1 制度概要と改正による変更点 田島雅子・64
- 2 今からでもできる具体的対応策 松井勇策・77
- 3 待遇差の不合理性の判断 佐々木尊子・91

■■ 経済ニュース解説

コーポレートガバナンス・コードの改訂案を公表 ほか・2

■■ 今月の税務

令和3年6月・4

■■ 税法ニュース解説

株式売渡請求を行う法人との間に完全支配関係がある者から対象法人の株式を取得しなかった場合の株式交換等該当性 ほか・6

連載

- 12 **新連載**
税理士損害賠償事故を防ぐ
損害賠償請求のリスク、
法的根拠及び要件
／川添文彬
 - 101 課税要件と証拠の論理
審判所の職権調査による証言によって
原処分が取り消された事例
／田中俊久
 - 110 **新連載**
職業会計人のための経済教室
日銀はインフレをコントロール
できたのか
／井口秀昭
 - 115 保険業の過去・現在と不明の未来
介護保障市場に関する検討①
／小山浩一
 - 123 **最終回**
インバウンドと税理士
外資・外国人への税務支援奮闘記
外資・外国人への税務支援の
ポイント総まとめ
／森村 元
 - 129 相続税理士の申告書作成実務
延納がある場合の申告書
／角田壮平
 - 138 特殊な業界における事業承継
農業における事業承継（上）
／小山 浩・渡邊 俊・間所光洋
 - 144 基礎からわかる
非公開会社のための会社法入門
株式会社の機関（2）
／弥永真生
 - 150 Sound Accountingを求めて
コロナ対応で表面化した
減損会計基準の欠陥
／田中 弘
 - 171 最新判例・係争中事例の要点解説
／木山泰嗣
- ### 税務相談Q&A
- 156 源泉所得税
前月中給与の支払者が異なる場合の
賞与の税額計算
／伊東博之
 - 159 法人税
賃借した土地の改良のために支出した
整地費用の取扱い
（「土地の無償返還に関する届出書」を
提出している場合）
／今井康雅
 - 162 資産税
災害や新型コロナウイルス感染症などの
影響を受けた土地の評価
／山岡美樹
 - 165 消費税
新設法人の第3期目（期間特例選択課税
期間）に係る納税義務判定
／佐藤明弘
 - 168 国際課税
海外製造子会社とのロイヤルティ取引に
係る料率について
／清水達也

3

税理士が関わることの多い相続時に税務上問題となるケース

PROFILE

大橋 誠一

SEICHI OHASHI

公認会計士（平成16年第二次試験合格）・税理士（平成7年5科目合格）。有限責任監査法人トーマツ・デロイトトーマツ税理士法人を経て、平成26年から大阪国税不服審判所国税審判官として相続税等の審査請求事件の調査・審理に従事。退官後、相続税専門の税理士法人チェスター審査部部長を経て、現在は不服申立代理人業務・相続税を中心とした審理業務、弁護士等と協働した相続対策業務、執筆業務等に携わっている。

はじめに

個人間における借地権と底地（貸宅地）にまつわる課税関係は、一方又は双方に法人が関係する場合に比して、相対的にシンプルなものかもしれない。

しかし、そうであるとしても、当事者に相続が発生した場合又は近い将来に相続が見込まれる場合には、自用地としての土地の価値（権利）が借地権と底地に分割されていることに基因して、当事者に経済的、時間的そして精神的な負荷が生ずることが多い。

特に、土地賃貸借契約は当事者間の信頼関係を基礎として成り立っており、当初契約時の当事者間であれば容易に解決できた事項であっても、個人に「相続」というライフイベントが避けられない以上、それによって一方又は双方の登場人物の個性が改まることになり、その解決の可能性が一層不透明になる。

そして、これに「当事者が想定していなかった課税関係」という要素が加わった場合により混沌とした状況に陥ることは想像に難くない。

税理士をはじめとする専門家は、相続が発生した場合の「事後」の処理として納税義務の適正な履行を支援するのみならず、相続が発生した場合に顕現化されるリスクを、相続発生前の「事前」にクライアントに気づかせることにより、そのリスクの解消を支援する立場でもあり、顧客満足は後者の方が相対的に高いものになる。

本稿では、誌面の制約から、網羅的に摘示することはできないものの、個人間における借地権と底地の関係を消極的にでも維持していた場合に、主に底地所有者の

なっている土地の上に存する建物等を取得し、その借地権者からその建物等の敷地を使用貸借により借り受けることとなった場合においては、借地権の慣行のある地域においても、借地権の使用貸借に係る使用権の価額は、零である（使用貸借通達2）。

この場合、その貸借が使用貸借に該当するものであることについては、使用貸借に係る借受者、借地権者及び土地の所有者についてその事実を確認するものとする。この確認には「借地権の使用貸借に関する確認書」を用いて、使用貸借に係る借受者の所轄税務署に提出することになる。

V 貸宅地・借地権と小規模宅地等特例

小規模宅地等の特例については、個人が相続又は遺贈により取得した財産のうち、相続の開始の直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等が対象となる。

なお、この宅地等とは土地又は土地の上に存する権利をいうと規定されており、所有権である貸宅地及び土地の上に存する権利である借地権が対象となる（措法69の4）。

この場合、貸宅地は「貸付事業用宅地等」として特例の対象となるが、特例の対象となる不動産の貸付けは、相当の対価を得て継続的に行うものに限られているため、使用貸借により借り受けられている土地については対象とならない。

おわりに

個人間における土地の貸借については、昔からのものも多い。そのため借地権設定時に契約書を取り交わしているかも不明である。

この場合、土地を借りており地代を支払っている事実を確認することになるが、借地関係については、なかなか確認しづらい関係である。

そこで、借地権等の確認については、「土地の所有者と、その土地の上に存在する建物の所有者の確認」「土地賃貸借契約書及び地代の授受の確認」「地代の授受がある場合はその地代水準の確認」「税務上の届出の確認」などを行うべきである。

【参考文献等】

- ・国税庁 タックスアンサーNo.4611 借地権の評価
- ・国税庁 タックスアンサーNo.4612 一般定期借地権の目的となっている宅地の評価
- ・国税庁 タックスアンサーNo.4613 貸宅地の評価
- ・宇野沢 貴司編『財産評価基本通達逐条解説（令和2年度版）』（大蔵財務協会）

立場から、相続発生前後に生じることが多い論点をいくつか紹介したい。

I 借地権の無償返還

1 個人間の土地賃貸借契約の特徴

個人間における土地賃貸借契約は、一方又は双方に法人が関与している場合と比較して、とりわけ以下の特徴が識別される。

- ・ 契約当初は貸主（底地所有者）と借主（借地権者）に個人的な人間関係があり、必ずしも経済合理性では説明できない破格の契約条件が設定されていることがある。
- ・ 借主は生活の本拠として居住を継続したまま高齢化し、貸主は過去の経緯や強制立退きによる評判の悪化を気にするなどして、契約当初の条件が改定されないまま経過していることがある。
- ・ 法人と異なり「相続」が避けられず、一方又は双方に相続が発生すると、貸主と借主の人間関係が一転して疎遠になることがある。

そうすると、都市部であっても、いわゆる「下町」と称される地域では、1世帯が生活できる程度の家屋の敷地の地代が月額1～2万円の水準のまま継続されている（しかも契約時の権利金等の授受はない）ことも珍しくなく、特に貸主は当初の契約条件を不本意なまま受忍しているケースがある。

2 個人間の借地権の無償返還時の課税関係

個人間で借地権を無償返還した場合、借主に課税関係は生じないが、貸主は原則として借地権の受贈益に対して贈与税が課税される。

しかし、以下の場合であれば、無償返還を受けたとしても貸主に課税関係は生じない。

- ・ 借地権等の設定に係る契約書において、将来借地を無償で返還することが定められていること。
- ・ 当該土地の使用の目的が、単に物品置場、駐車場等として土地を更地のまま使用し、又は仮営業所、仮店舗等の簡易な建物の敷地として使用していたものであること。
- ・ 借地上の建物が著しく老朽化したことその他これに類する事由により、借地権が消滅し、又はこれを存続させることが困難であると認められる事情が生じたこと。

3 低廉な地代による借地権の無償返還時の課税

上記2の場合に該当しなければ、借地権部分が貸主に帰属したときに、その価値の移転に伴う贈与税の課税が行われることになるが、先代当時から低廉な地代による借地権の消滅によって「自用地評価額×借地権割合」相当額が超過累進税率によって一時に課税されることの貸主側の「不意打ち」に留意する必要がある。

特に、都市部では自用地評価額も借地権割合も相対的に高く、地代が低廉であれば、借地権の継続により貸主が将来得られたであろう経済的利益の現在価値は高が知れていることも併せて考えれば、課税関係が発生するトリガーが借主の返還のタイミングに依存している（貸主はコントロールできない）ことの貸主側の不安定さが際立つことになる。

更に、借地権の無償返還が相続開始前であれば、無償返還時に贈与税が課税され、その借地権価額を含めた自用地評価額に対して、将来改めて相続税が課税されることにもなる。

II 貸宅地評価の考え方の違い

1 財産評価基本通達における貸宅地の評価

財産評価基本通達（以下「評価通達」という）は、その25において、貸宅地（底地）の評価を定めており、その宅地の自用地評価額から借地権の価額を控除するという、「差額概念（借地権割合の補数）」によって評価することを求めている。

これは、底地の購入者は、一般的に、借地権存続中の地代のみならず借地権消滅後に復帰する更地を取得することも念頭に置いて底地を購入すると想定され、その場合、底地の価額は将来的に自用地に復帰する可能性を潜在的に含んだものとして形成されると考えられていることに基因する。

そして、この差額概念は、借地権者と底地所有者との間で底地の売買が行われて同一の所有者に所有権が帰属する場合のみならず、底地所有者と第三者との間で底地の売買が行われた場合であっても妥当すると考えられている。

2 不動産鑑定評価基準における底地の評価

一方、不動産鑑定評価基準は、底地（貸宅地）の鑑定評価額を、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び基準価格（年間純収益の還元利回り）を関連づけて決定する旨を定めている。

鑑定評価において求める価格は、市場において誰が売り買いしても等しく成り立つ客観的な価格（正常価格）が原則であり、借地人以外の第三者も現状の底地の買主として市場に参入することを当然の前提とした価格を求めることになる。

この点、借地権者以外の第三者にとっては、余程に魅力的な水準の地代が得られるといった土地でもない限り、一般的には底地の市場性を著しく劣るものと評価することになり、借地権者が買い取るといった限定的なケースを除いては、少なくとも借地権割合の補数までの価値には達しない（借地権価額と底地価額の和は自用地評価額に達しない）ことになる。

そうすると、評価通達における貸宅地の評価の考え方を上記のアプローチに当てはめるとすれば、不動産鑑定評価における買主が借地権者の場合の限定価格に着目しているという差し支えなく、「わざわざ底地を購入するのは、将来的に自用地としての利用を企図する現在の借地権者くらいであり、借地権者が底地を購入すれば自用地となるのであるから、借地権割合の補数の水準が自然であろう」という思考が、少なくとも課税執行とその後の税務争訟の判断権者を拘束しているものと推察される。

3 鑑定評価の認容の困難性

上記の他にも、以下の要素の考慮が相まって、たとえ底地の鑑定評価額が評価通達上の価額と大幅に乖離していたとしても、将来的にも鑑定評価額が認容される可能性が期待できない裁判例・国税不服審判所裁決事例⁽¹⁾が連続的に発出されている。

- ・ 「借地権価額+底地価額=自用地評価額」という建前が崩壊すれば、不動産賃貸借契約の仮装といった租税回避行為を誘起しかねない。
- ・ 財産の種類及び評価方法は多岐に及ぶが、納税者別に個別の評価方法を柔軟に認めることは課税の公平上望ましくなく、特別の事情がない限り評価通達という共通の評価テーブルに従わせるべきである。

更には、実際に譲渡しない段階における鑑定評価額のみならず、底地の実際の譲渡価額を基に時点修正した価額に依拠することも許されない事例⁽²⁾もある。

しかし、必ずしも借地権者に底地を買い取る資力があるとは限らず、過去の経緯を引き摺った低廉な地代で貸すほかない底地所有者にとっては、評価通達における貸宅地の評価額の水準は、まさに画餅のものと評価せざるを得ないケースが現実に頻発していると思われる。

また、第三者に譲渡することが事実上困難な底地についての当事者（相続人）の認識とは裏腹に相応の相続税評価額が付されることにより、平成27年に施行された

遺産に係る基礎控除額の縮減を契機として、新たに相続税の納税義務者となるケースも見られる。

III 譲渡に不利になる区域の指定

1 土砂災害警戒（特別）区域

平成11年6月29日に広島市・呉市を中心とした集中豪雨により発生した大規模な土砂災害を契機に、土砂災害の発生が予測される箇所では、対策工事等のハード的な対策だけではなく、住民の生命・身体を守るための警戒避難措置の充実や、建築物の安全性の強化、開発行為の制限等のソフト的な対策を展開することの必要性が認識されるようになり、平成12年5月8日に土砂災害防止法が公布され、平成13年4月1日から施行された。

土砂災害防止法による土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン、以下「特別警戒区域」という）は、土砂災害が発生した場合に住民の生命・身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域のことであり、市町村による警戒避難体制の整備が義務づけられているほか、特に、特別警戒区域については、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制されている。

具体的には、自己用以外の住宅並びに社会福祉施設、幼稚園、病院等の災害時要援護者施設の建築のための開発行為には都道府県知事の許可が必要となるほか、居室を有する建築物の建築行為には建築確認が必要となる。

2 財産評価における考慮

平成31年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価から、特別警戒区域内となる部分を有する宅地の相続税評価額については、その宅地のうちの特別警戒区域内となる部分がそうでないものと仮定した場合の価額に、その宅地の総地積に対する特別警戒区域内となる部分の地積の割合に応じて、特別警戒区域補正率表に定める補正率（0.70～0.90）を乗じて計算した価額によって評価することとされた。

なお、特別警戒区域は、基本的には地勢が傾斜する地域に指定されることから、特別警戒区域内にある宅地にはがけ地を含む場合もあると考えられるところ、がけ地補正率の適用がある場合においては、特別警戒区域補正率表による補正率にがけ地補正率を乗じて得た数値を特別警戒区域補正率とすることとし、その最小値は

0.50となる。

3 区域の指定は後付け

特別警戒区域に指定された宅地に居住している場合はそのまま居住することが可能であるも、特別警戒区域の指定がされた後に建替えや増築等を行う場合は、建築物の構造規制に基づく建築確認を受ける可能性を考慮すべきことになる。

これは、借地権と底地を問わず、事後的に特別警戒区域に指定された土地を譲渡する際の大きな制約になりかねず、隣地所有者といった同様の規制に服する者しか買い手が存在しない可能性があるため、山林に近い宅地については、新たに所有者となる者が法令上の規制の影響を受ける可能性をあらかじめ把握した上で、譲渡のための戦略を考える必要があるだろう。

IV 底地の物納

1 底地の物納は次第に認められるようになった

かつて、バブル経済崩壊前の相続税の物納は、第三者の権利関係が介在していると、たとえそれが一般的な契約条件である不動産賃貸借契約によるものであったとしても収納に難色を示され、物納申請書の取下げや再申請を懲滯されるといった対応が多かったようである。

しかし、バブル経済崩壊による物納需要の急増等を背景に、国による国有財産の管理処分に支障がなければ、賃貸借契約による第三者の権利関係が介在している土地であっても、相対的に収納されるケースが多くなった。

そうであるからといって、収納された財産の処分をゴールに見据えている国としては、例えば、以下のような視点から管理処分不適合財産でないか否かの検討が慎重に行われることとなる。

- ・ 担保設定の状況
- ・ 共有その他の権利帰属の争い
- ・ 境界の未確定を含めた隣接不動産の所有者との争い
- ・ 合法的に公道に通じているか
- ・ 賃貸借契約条件の適正化と明確化
- ・ 敷金等の将来負うべき債務の存在
- ・ 土壌汚染や廃棄物処理等の過大な管理処分費用の発生可能性

2 賃貸借契約条件の適正化と明確化

上記①のうち、個人間の不動産賃貸借契約において特に留意すべきは、「賃貸借契約条件の適正化と明確化」であろう。

前述のとおり、個人間の不動産賃貸借契約は、契約当時の時代背景や当事者間の密接な人間関係といった各種の事情によって、必ずしも経済合理性では説明できない契約条件であることが珍しくなく、契約内容の客観性（第三者性）を重視する国に相続不動産が引き継がれる物納の場面においては、それがネガティブに作用することが考えられるし、「相続税の納税」という底地所有者の一方的な事情によって、負担が増す方向に条件が改定されることを承服する借地権者は少ないだろう。

また、「知った者同士であれば敢えて明文化する必要がない」という経緯によって、不動産賃貸借契約の重要な部分が書面化されていなければ、改めて契約書を作成する必要がある。

更に、物納申請時点において地代の滞納が継続していることも物納許可の判断に大きく影響する。

3 収納価額

物納が許可された場合の相続税物納許可通知書には物納財産とその収納価額が記載され、原則として相続税の課税価格の計算の基礎となった相続財産の価額⁽³⁾をもって収納される。

ここで論点となるのが、収納の時までに物納財産の状況に相続発生時と比較して著しい変化が生じた場合には、収納の時の現況により評価した価額に改訂されることであり、その例として「所有権以外の物権又は借地権の設定、変更又は消滅があった場合」が挙げられる。

ここでいう「変更」には様々なレベルがあり、いわゆる「逐条解説」にも直接の記載はないが、少なくとも管理処分を行う国にとって不利になる変更については該当する可能性があるだろう。

V 固定資産税

1 負担調整措置の影響

一般に、地価が下落すると、土地に係る固定資産税の課税標準額も連動して下落することになるが、バブル経済崩壊後は、必ずしもそのような連動を示さないケー

スが見られるようになった。

平成6年度から固定資産税における土地の評価額を地価公示価格の70%程度を目途に設定するようになり、当時はバブル経済崩壊直後で地価は下落傾向にあったものの、バブル経済期の急激な地価の上昇に固定資産税の課税水準が追いついていないという事情があった。

そうすると、結果として、地価は下落するものの、固定資産税の課税水準が地価公示価格の70%程度に達するまでは固定資産税の負担が低下しない（又は増加する）底地所有者が存在することになり、それによって以下の影響が引き起こされる。

- ・ 底地所有者の不動産所得の採算の悪化を招来する。
- ・ 地価下落による借地権者からの地代の値下げ要求に応じられず信頼関係が悪化する。

2 借地権者による取壊しによる税負担の増加

住宅用家屋（専用住宅・アパート等）の敷地及び住宅用家屋の敷地と一体となっている庭や自家用駐車場といった住宅用地については、課税標準の特例措置が設けられている。

具体的には、小規模住宅用地（住宅用地で1戸につき200㎡までの部分）については6分の1（都市計画税は3分の1）、小規模住宅用地以外の住宅用地については3分の1（同3分の2）に軽減されている。

底地所有者は、借地権者が不動産賃貸借契約時に利用する前提の用途（通常は住宅用地）に応じて固定資産税を負担しているが、賃貸借契約期間が長期に及ぶことによって建物が経年劣化することもあれば、一方又は双方に相続が発生すること等の人間関係の希薄化によって当初の賃貸借契約における制限を度外視した利用がなされる可能性もある。

例えば、借地権者が、当初は自己の居住用建物を建築していたにもかかわらず、建物の経年劣化や借地権者の住宅需要の変化（子どもの独立や老人ホームへの転居など）によって無断で取り壊し、事業用（例えばガレージ経営）に転用すると、底地所有者が負担している固定資産税の課税の基礎が変化して税負担が増加する方向の影響を受けることになる。

また、最近では平成26年に制定された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく適正管理の「助言（→指導→勧告→命令）」が予定されており、その助言等に従って借地権者が空家を取り壊した結果、反射的に底地所有者の固定資産税の負担が増加するという例も考えられる。

VI その他の相続手続を困難にさせる事象の例

1 共有名義

以下のような事情によって、借地権又は底地が消極的に兄弟姉妹間の共有名義となって維持されているケースがある。

- ・ 相続人間の不和によって先代の遺産分割協議が妥結しなかった。
- ・ 評価額が高くないなどの理由により、借地権や底地の存在を特段に重視していなかった。

しかし、共有名義であっても、実際の管理は所在地の近隣に居住する1人が担っているケースが多く、必要費・有益費についてもその管理者が負担して他の共有者に求償していないことも多い。

例えば、借地権が兄弟姉妹の共有であった場合に、その借地権の譲渡や底地の買取りといった要請が第三者からあったとき、共有者の全てが一枚岩となって意思決定を行うことができるかといった実務的な問題が生じる。

共有者の全員が存命であればまだ良いが、その構成員が全体的に高齢である場合や一部の兄弟姉妹が死亡して代襲相続が発生していたような場合（かつ相互に疎遠であるとき）には、意思決定が困難となり、意思決定ができたとしても時間を空費することがある。

また、管理を特定の兄弟姉妹が一身に担っていた場合に、その管理者が負担した必要費・有益費の償還を、共有状態の解消を機に他の兄弟姉妹に求めることが想定され、その範囲や金額について合意できないことも多い。

遺産分割協議において「不動産の兄弟姉妹による共有は避けた方が無難」とアドバイスする専門家が多い理由は、遺産分割協議時は共有状態で問題がなかったとしても、将来的な人間関係の希薄化の進行によって、共有による潜在的なリスクが顕在化することが想定されるからである。

更に、兄弟姉妹間の関係に不和がなかったとしても、構成員全体が高齢化することにより、「共有状態の解消を図らないといけないことは理解しているが、高齢であることから慣れない不動産取引を今更無理にしたいくない」といった現状維持的又は結論先送りの意思決定を招来する傾向が強くなり、その先送りの判断が将来的に更に多くの利害関係者を巻き込むことになる。

2 高齢化問題

借地権又は底地が共有であるか専有であるかを問わず、借地権者又は底地所有者が高齢であることによって、単独で意思決定をすることが困難になる可能性が高くなる。

また、意思決定が困難であるということは、少なくとも意思決定すべき者が判明しているということであるが、そもそも所在不明というケースも少なくない。

例えば、意思決定すべき者が認知症を患っている場合、本人におかれた能力に応じて法定後見制度を利用することになるだろうし、本人が将来的な能力の減衰に備えるために任意後見制度を措置していることもある。

しかし、任意後見制度を例にとっても以下の論点があり、そもそも後見制度は本人の権利を法律的に支援・保護する（具体的には後見開始時点で存在する財産を維持する）制度であって、たとえ本人にとって不利とはいえない不動産取引であっても、後見開始時点の本人の財産構成を大幅に組み換える取引を後見人の立場で行い得るかという問題点がある。

- ・ 任意後見人に「(例えば)借地権の買戻し」の権限まで存在するか。
- ・ 「(例えば)借地権の買戻し」の権限まで包含した任意後見契約となっているか。
- ・ 任意後見監督人の同意が得られるか。

3 遠隔地の土地管理

就職や結婚によって故郷を離れて久しいにもかかわらず、相続によって消極的に故郷の地域の借地権又は底地を相続するケースがある。

この場合には、底地所有者又は借地権者との間に、代替わりによる人間関係の希薄化に加えて、底地所有者の管理の目が行き届かないことを奇貨として、地代の支払がルーズになることや勝手に目的外の用途に転用されることといった事象を生じさせる環境になりやすい。

底地所有者の立場からすると、1件の未収のために旅費を負担して遠隔地に赴くという資金的・時間的な負担との比較衡量から、地代が収受できないまま借地権者の占有を受忍して、「収入できていないから」と不動産所得の総収入金額から除外したまま相続を迎え、相続税の申告時に当該土地の借地権の存否と評価方針に頭を悩ませることもある。

4 借地長屋

古くから都市が形成されていた地域を中心に、いわゆる「長屋」の形態で1棟の建物が存在するも、各独立部分の敷地を単位とした土地賃貸借契約の形式の不動産が存在することがある。

その多くは、借地上の建物が経年劣化しており、居住する者が部分的に存在しているだけで、居住しなくなった者との間の土地賃貸借契約の存否が曖昧となり、契約が継続していたとしても地代の支払が滞っていることも多い。

こういった場合に、借地権の実在性に加え、宅地の相続税評価額を算定するにあたっての第1段階である「評価単位」に頭を悩ませることが多い。

また、このような「借地長屋」については、相続税評価額を算定したとしても、譲渡によって相続税評価額水準の価値が実現することが困難であるという側面がある。

これら曖昧な権利関係に基づく借地権及び底地の整理は、往々にして相続が発生してから相続人に負担が押し掛かることが多いため、専門家は、借地権及び底地の買取りや交換などの手法の実現可能性を事前に検討することによって、相続人の相続時以降の精神的・時間的負担を低減するような解決策（善後策）の提示とその積極的な実行支援が求められる。

5 遺言・遺産分割協議

借地権は他の財産と同様に相続人に包括承継される財産であり、その承継に際して地主の承諾は不要とされている。

しかし、被相続人の遺言において「借地権を相続させる」と表現されていれば、それは遺産分割方法の指定であるとして地主の承諾は不要になっても、「借地権を遺贈する」と表現されていれば、契約による借地権の譲渡に該当するとして底地所有者の承諾を要し、その承諾に際して金銭（承諾料）の支払を求められることがある。

また、借地権は建物の所有を目的としており、遺産分割協議によって借地権とその目的となっている建物の承継者が分属することになれば、借地借家法上の対抗要件を具備することができなくなる。

このように、被相続人の相続開始後においても借地権を有効に存続させたい場合には、被相続人の相続開始前に設定した遺言の内容や相続開始後における遺産分割協議の内容によって、借地権の存在を危殆に陥らせることがないように配慮したい。

さいごに

法人は事業の継続性を前提とした組織であり、担当者が異動したとしても、後任者が同じ法人の立場で一貫して権利義務を承継することになる。

一方、個人は自然人である以上「相続」が避けられず、被相続人の権利義務は相続によって複数の相続人に承継される可能性があることに加え、たとえ権利義務を承継したといっても、人格が異なれば当事者間の信頼関係を仕切り直して再構築しなければならない。

個人間における借地権と底地にまつわる課税関係の不意打ちの発生は、法人が介在する場合と比較して、上記の当事者間の信頼関係が何らかの事情によって破綻（希薄化）した場合に惹起することが多いのではないかと考えている。

今年年間140万人が死亡する大相続時代であり、相続税申告が関係する被相続人の人数も年間15万人の水準にある⁽⁴⁾。

借地権と底地に係る問題は相続税が関係する被相続人に限ったものではないが、年間140万人の被相続人のそれぞれに遺産分割協議（遺言執行）と名義変更があり、そのうちの幾分か割合で不動産賃貸借契約書の当事者が改まるとともに、相続税の課税のフィルターを経由することになる。

個人間という身近な土地賃貸借契約であるからこそ課税リスクが潜在化しているのであって、相続という自然人にとって強制的に訪れる事象によってそのリスクが顕在化する前に当事者に認識させることは、我々専門家が考える以上に当事者にとって価値があるサービスではないかと考えられる。

(注)

(1) 例えば、東京地方裁判所平成29年3月3日判決（税務訴訟資料No.12986）には、借地権価額控除方式（いわゆる差額概念）の一般的合理性について、以下のように評価している。

「ある宅地につき普通借地権が設定されている場合、理論的には、宅地という1つの有体物の客観的価値全体が、普通借地権を有する者と宅地（底地）の所有者との間で分割されている状態にあると評価することにも、相応の合理性があるといえることができる。評価通達25の定める借地権価額控除方式は、このように、底地の価額をその地域の借地権取引の状況等を踏まえて定められた借地権割合を乗じて算定される当該土地の借地権価額との相関関係において捉え、自用地としての価額から借地権価額を控除して残余の土地の経済的価値を把握しようとするものであり、底地の客観的交換価値に接近する方法として相応の合理性を有すると考えられる方法の1つであるといえることができる。」

(2) 東京国税不服審判所平成30年1月4日裁決。ちなみに、東京国税不服審判所は審判第二部に全国12か所の各国税不服審判所において唯一の資産評価専門部門が存在するため、本件裁決事例も同部門に係属されたものと推察される。

(3) 現行の小規模宅地等の特例は相続開始後の継続要件が付されていることが多いため、同

特例の適用対象宅地等を物納に供するケースは多くないと思われるが、仮にそのような場合には、同特例適用後の課税価格に圧縮されて収納されることになる。

(4) 令和2年12月に国税庁が公表した「令和元年分相続税の申告事績の概要」によると、令和元年分の死亡者数が1,381,093人であるのに対して、相続税額のある申告書の提出に係る被相続人数が115,267人であり、この他に相続税額のない申告書の提出に係る被相続人数が32,534人存在する。