



被相続人の所有する本件土地に請求人である相続人の居住用建物が存する敷地は、借地権の目的となる土地ではなく、自用地とした事例

平成13年9月27日裁決（東京・公開）

裁決の概要

相続人である請求人は、本件被相続人の所有する本件土地上に請求人の自宅を建築（昭和52年）した。

その際、借地契約を締結し、地代を支払っていたが、本件土地は底地として認められず本件土地は自用地として評価することになりました。

本件土地を自用地であるとした審判所の理由は下記の通りです。

- ①本件土地の賃借は権利金の授受がないこと。
- ②近隣の土地の地代の相場の39%の小準の額であったこと。
- ③本件被相続人は、本件地代の額を相当に上回る生活費及び給料の支払い並びに現金の贈与をしていたことが認められる。
- ④これらの事実を総合すると本件地代が本件土地使用の対価であるとは認め難く、本件土地の賃借は親子という特殊関係に基づく使用貸借であって、賃貸借ではないと解すべきである。

したがって、本件土地は自用地であると判断しました。

裁決要旨

請求人は、本件相続税の計算に当たり、本件被相続人の所有する本件土地に請求人の自宅を昭和52年に建築する際に、本件被相続人と請求人は借地契約を締結し、これに基づき地代を支払っていたことなどから、本件宅地の借地権を請求人が有しており、本件土地は底地である旨主張する。しかしながら、両者の本件土地の賃借は、権利金の授受がないこと、地代の額が近隣の相場の約39%であること、地代の額を相当に上回る生活費の支払や現金の贈与が本件被相続人から請求人及びその家族に対してなされていることなどから、親子という特殊関係に基づく使用貸借であって、賃貸借でないと解すべきであり、本件土地は自用地である。

（平13.9.27 東裁（諸）平13-57）

本件貸宅地の評価において、担当地代通達を適用すべきか、借地権設定の対価として権利金等の授受があったかとするか争われた事例

平成9年5月30日裁決（金沢・非公開）

裁決の概要

本件貸宅地の賃貸借契約の締結にあたり、賃貸借料の10か月分相当額を無利息で60年間預けて、賃貸借終了時に全額賃借人に返還するという契約は借地権設定の対価として権利金等の授受があったとして審判所は借地権と認めました。

裁決要旨

原処分庁は、賃貸借契約の締結に際し、権利金等の授受があった事実は認められず、また、本件地代率は「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」通達（相当地代通達）における相当の地代率と認められることから、本件貸宅地の評価に当たっては当該通達を適用すべきである旨主張する。

しかしながら、本件の場合、賃貸借契約の締結すなわち借地権の設定に伴い、敷金の額として、通常収受される程度の敷金等の額相当額を超えると認められる賃貸借料の10か月分相当額を無利息で60年間保管し賃貸借契約の終了と同時に賃借人に支払うことを約していることから、借地権設定の対価として権利金等の授受があったものとして、借地権は賃借人に移転したと認めるのが相当であり、本件貸宅地の評価に当たり相当地代通達を適用することは相当でない。

（平9.5.30 金裁（諸）平8-6）

以上

◆メルマガの配信停止は下記メールフォームから
お願い致します。

<http://www.erea-office.com/contact/>