

# 2014年 第4回勉強会 補助レジュメ

平成26年9月18日（木）  
第3木曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）  
（事務局 ■ セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

---

趣旨説明外  
(18:30~)

- ・目的／勉強会スケジュール
- ・メンバー紹介

グラドルール等の  
確認

- ・グラドルール
- ・非常口・トイレ・Q&A

勉強会  
(20:00まで)

- ・所得税法第59条第1項第2号の「いわゆる低額譲渡」について
- ・ケース・メソッド
  - ・広島地裁H15（行ウ）第31号外 H18.11.30判決（控訴）
  - ・広島高裁H19（行コ）第2号 H20.4.16判決（確定）

懇親会  
(20:15~)

- ・関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために、互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

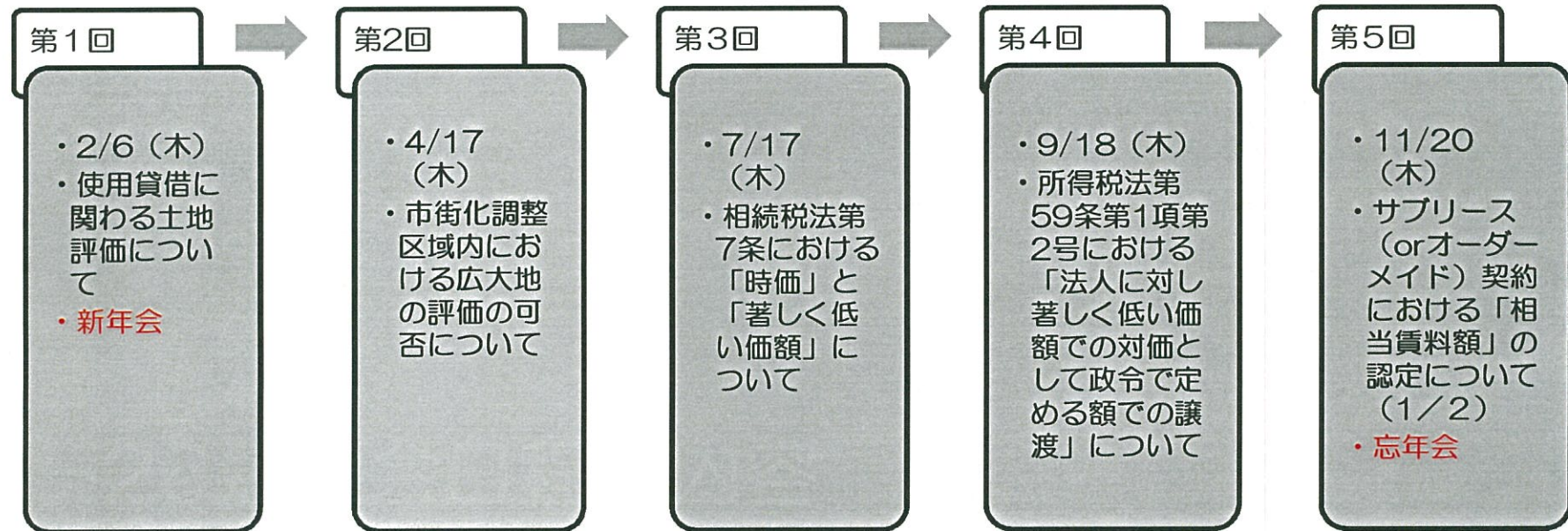
- **不動産**に関わる業務（例えば相続（税）等）で“**失敗しない（負けない）**”ための準備をする
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“**気付き**”を得てそれをビジネスに活かす

# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# H26勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第三木曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

## 平成26年「第3木曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/6 (木)	4/17 (木)	7/17 (木)	9/18 (木)	11/20 (木)
勉強会	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時30分 ～	18時00分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	19時45分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3木曜日です

# グラウンドルール

---

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない

# 非常口・トイレ・Q&A

---

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A



勉強会のその前に、

---

(株)DAN総合設計  
竹内副社長からお知らせです。

『コンバージョン』について (5分)

# 勉強会目次

---

## 1 所得税法第59条第1項2号 概観

- ・ 1.1問題の背景：法令要旨と解釈について
- ・ 1.2所得税法第59条第1項第2号と相続税法第7条との相違（比較）について

## 2 ケースメソッド

- ・ 訴訟実例：広島地裁H15（行ウ）第31号外 所得税更正処分等取消請求事件外 H18.11.30判決（控訴）→広島高裁で勝訴（確定）
- ・ 「法人に対し著しく低い価額の対価として政令で定める額で譲渡した場合に該当するか否か」について

## 3 まとめ

## 1.1 問題の背景：法令要旨と解釈

### 関係法令の要旨

- 1 所得税法第59条第1項第2号は、法人に対し著しく低い価額の対価として政令で定める額で譲渡することにより居住者の有する譲渡所得の基因となる資産の移転があった場合には、その者の譲渡所得の金額の計算については、その事由が生じた時に、その時における価額に相当する金額により、その資産の譲渡があったものとみなす旨、  
また、所得税法施行令第169条《時価による譲渡とみなす低額譲渡の範囲》は、所得税法第59条第1項第2号に規定する政令で定める額は、同項に規定する譲渡所得の基因となる資産の譲渡の時における価額の2分の1に満たない金額とする旨それぞれ規定している。

## 1.1 問題の背景：法令要旨と解釈

この低額譲渡の規定の趣旨は、譲渡所得の総収入金額の計算に関する特例規定であり、現実に収入した金額にかかわらず、譲渡所得の基となる資産の移転の事由が生じた時に、その時における時価に相当する金額をもって、当該資産の譲渡があったものとみなして、譲渡収入金額を擬制するものであると解される。

そして、個人から法人に対する低額譲渡があった場合における時価の算定方法については、所得税法上、明確な規定はないが、一般的に財産の時価とは、それぞれの財産の状況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額、すなわち、主観的な要素を排除した客観的な交換価値を  
いうものと解される。 <

## 1.2 相続税法第7条との比較

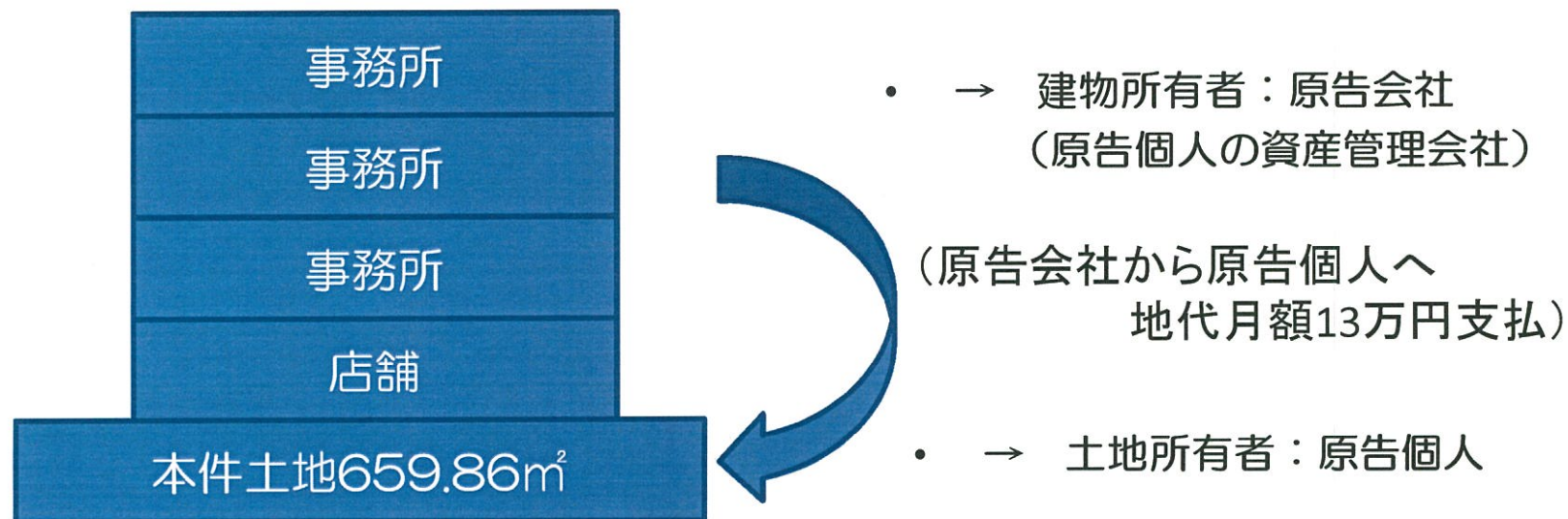
	相続税評価額		譲渡所得税算定	
	時価について 条文上の 規定	特にないが・・・		特になし
算定方法	通常	例外	時価 Ex.鑑定評価	時価 Ex.鑑定評価
	財産評価 基本通達	Ex.鑑定評価		

## 2.1.1 事案の概要と争点

- 本件は原告個人が原告会社へ所有土地を売却したことに  
ついて、当該土地の売買契約が所得税法59条第1項第2  
号にいう「著しく低い価額の対価として政令で定める額  
(同法施行令169条により時価の1/2に満たない金  
額)による譲渡」に該当する否かが争われた事案である。

## 2.1.2事案の概要

- 広島県呉市所在
- 昭和57年11月10日建築（売買契約当時で築19年）
- 店舗兼事務所ビル（鉄筋コンクリート造4階建）
- 駅歩5分。商業地域に所在。地域の標準的な使用方法であるが、実効建蔽率37%、実効容積率145%（容積充足率24%）であった。老朽化、情報通信設備の不足等もあり。
- H10.4に原告個人から原告会社へ建物のみを売却
- 売買契約当時の月額賃料は2,680,875円（年額賃料約32百万円）



## 2.1.3訴訟に至る経緯

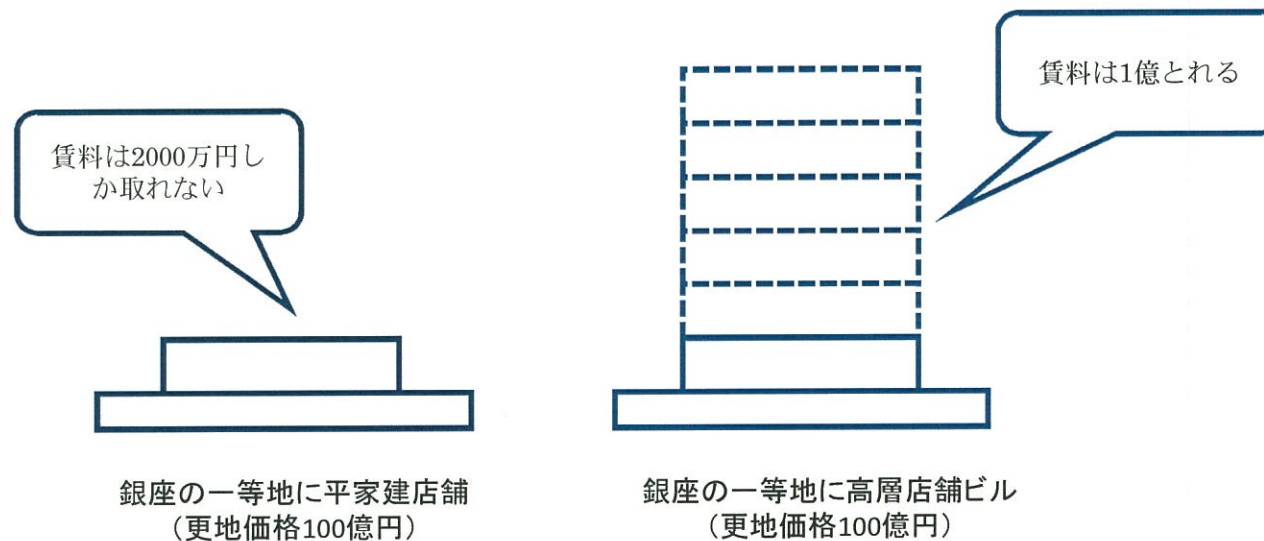
- H10.4.17 原告個人→原告会社へ本件土地を賃貸（使用貸借契約）  
賃料：月額13万円、目的：賃貸建物の敷地、  
期間：H10.4～H30.3  
特約：契約消滅の際は「建物収去・土地返還」又は「建物所有  
権放棄・土地返還」  
→H10.8「土地の無償返還に関する届出書」提出
- H13.7.26 原告個人→原告会社へ本件土地を売却（120,000千円）  
（土地建物とも原告会社所有となる）
- H14.3.15 原告ら確定申告  
被告（税務署）：本件土地のH13.7.26当時の時価は281,100千円  
売買契約は著しく低い価額の対価（時価の1/2）による譲渡である！
- H15.12.26 原告ら個人本件訴訟提起 H18.11.30判決（被告税務署控訴）
- H20.4.16 広島高裁判決（控訴棄却 確定 納税者勝訴）

→本件土地の売買契約締結当時の時価はいくらなのか??



## 2.1.4 「建付減価」という概念について

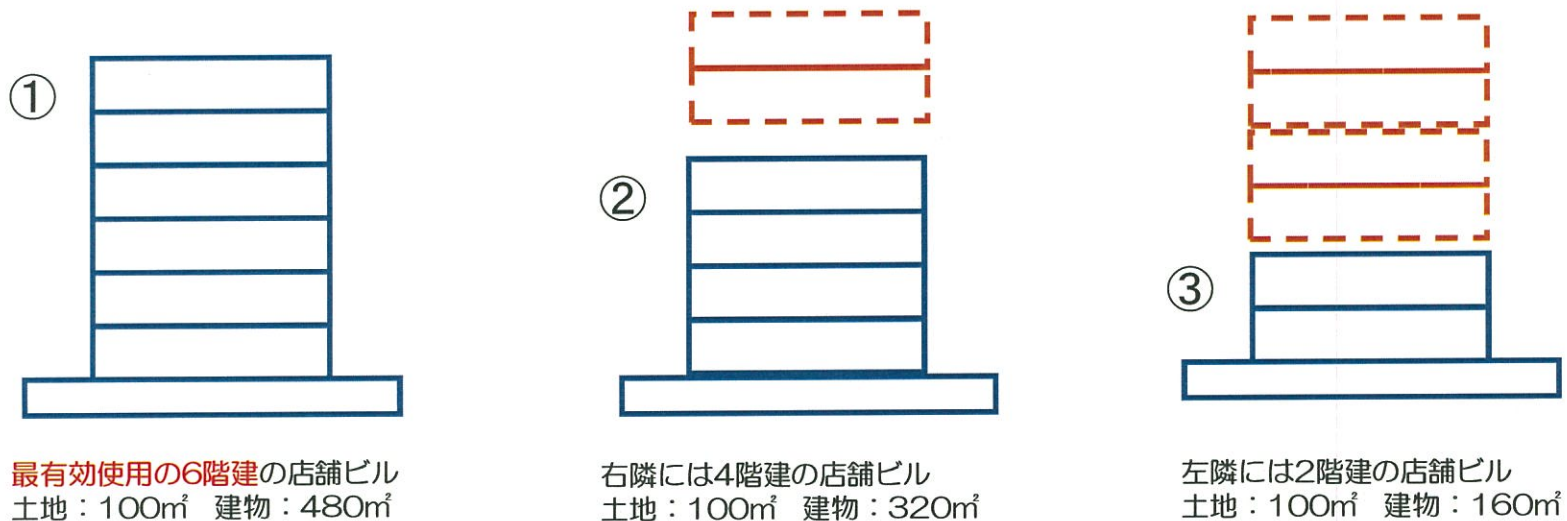
- 土地の価格はその土地の最有効使用（どの建物を建てるのが最も合理的か・儲かるか）で決まる。
- 田園調布の住宅地の土地は高級な戸建を建てたい人が競い合って価格が決まる。
- 銀座の一等地は儲かる高層店舗ビルを建てたい人が競い合って価格が決まる。
- したがって、銀座の一等地に平家建店舗が既に建っている場合その土地のポテンシャルを最大限に発揮していないことになる。



- 従って銀座の一等地に平家建店舗が建っている場合、いわゆる建付減価（本来1億円稼げる土地が2000万円しか稼いでいない）が発生している。

## 2.1.4 「複合不動産としての最有効使用の判定」について

- 更地の最有効使用とは異なるが複合不動産としては最有効使用の例  
(関内駅前の商業地をイメージ)



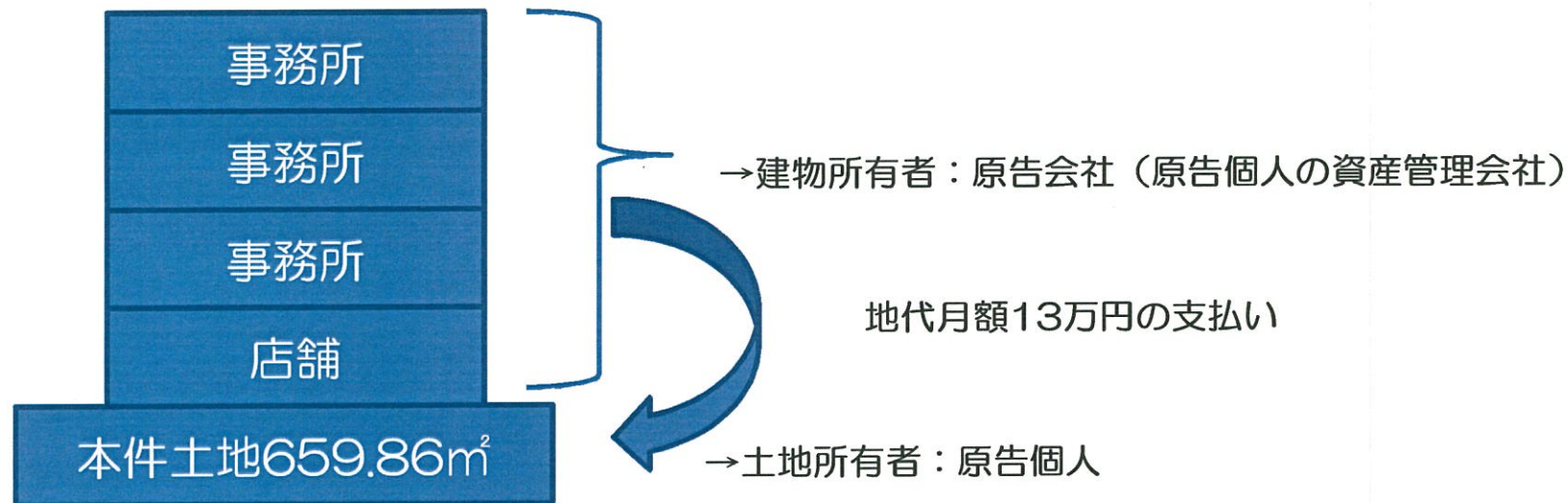
	ビル①	ビル②	ビル③
更地価格(周辺相場) (a)	100,000千円	100,000千円	100,000千円
収益価格(ビル全体) (b)	180,000千円	120,000千円	60,000千円
建物撤去費用(c) (80千円/坪)	11,600千円	7,700千円	3,900千円
建物撤去後の更地価格(d) (a) - (c)	88,400千円	92,300千円	96,100千円
結論(現行利用か否か)	(b) > (d) 現行	(b) > (d) 現行	(b) < (d) 取壊し

## 2.1.5両者の主張について

	原告（納税者）	被告（税務署）
対象確定条件	現状を所与 （借家人居付き） 立退き＋取壊しは非現実的である	自用 取壊し前提 （特約の存在） 本件土地を第三者へ売却すれば本 件使用貸借契約が消滅する。
最有効使用の判断	概ね最有効使用である。	最有効使用ではない
類型及び鑑定評価手法	貸家建付地 複合不動産として ・原価法 ・収益還元法 内訳としての土地価格	建付地 更地価格－取壊費用 （建付減価考慮）
鑑定評価額	147,000千円	281,200千円

## 2.1.6裁判所の判断について

- 最有効使用について…本件土地は価格時点の現状で最有効使用又は少なくともこれに準ずる状態にあるものというべき
- 更地を前提とした場合に想定しうる最有効使用の状態にないことは明白
  - 但し、収去させることのできない建物  
(使用借権契約の返還時期は平成30年3月末)が存在する以上、この現状を前提として本件土地を利用せざるを得ない。



## 2.1.6裁判所の判断について

- 類型について…最有効使用から勘案すれば「貸家及びその敷地」に準ずるものと解される。
- 評価方法…土地建物一体の価格を求め、そこから建物価格を控除して本件土地価格を求める。

	原告	被告	裁判所
積算価格（土地建物）	330M	—	329M
収益価格（土地建物）	169M	—	185M
土地建物一体の価格	185M	—	287M
積算：収益の調整	積算1：収益9	—	積算2：収益1
土地価格	147M	281M	233M

結論： $233M \div 2 = 116.5M < 120M$

原告らの売買契約額(120百万円)での譲渡は、所得税法第59条第1項第2号にいう「著しく低い価額の対価として政令で定める額(同法施行令第169条により時価の1/2に満たない金額)による譲渡」に該当しない！

## 3.まとめ

原告側（納税者）：結果として主張が認められた。ギリギリセーフ

しかし・・・

- 特約（土地使用貸借契約消滅の際は、建物収去→土地返還）をつけたが  
効力認められず
- たまたまテナント5件（満室）⇔もし、空室だったら、特約有効？

最有効使用の判定

- 特約の有無はもちろん考慮検討するが、それよりもその実現性を検討判断
  - ✓更地としての場合
  - ✓複合不動産としての場合

税理士さんが案件を主導する場合

評価方針について、売買を行う前に一旦ご相談を！

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）



おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！