

借地権消滅地の一体譲渡、使用貸借地の評価、信託受益権の共同相続……etc.

実例に基づくケーススタディ 「土地を巡る資産税の実務」



資産税の実務に最も多く絡んでくると言っても過言ではないのが土地だ。本特集では、税理士等の専門家でも取扱いに迷う実際に発生した事例を取り上げる。

具体的には、①更地とこれに隣接する借地権が設定されていた土地を一体として譲渡した場合、譲渡収入金額は各土地の実勢価格、あるいは面積比率のいずれによって按分すべきか、②妻が夫の所有する土地を使用貸借により借り受けてアパートを建て、賃貸事業を営んでいたところ、まず妻に相続（1次相続）が開始し、夫が本件建物を相続したものの、その後、夫についても相続（2次相続）が開始したといったケースでは、相続税評価にあたり、本件土地を「自用地」と見るべきか、あるいは「貸家建付地」と見るべきか、③被相続人が、生前に自宅及び賃貸用不動産を信託財産とする信託契約を締結しており、遺産分割により2人の相続人がそれぞれ「自宅に係る受益権」「賃貸用不動産に係る受益権」を取得するケースで、第一段階として受益権全体を両者が共有で取得し、第二段階として各受益権を取得したと考えた場合、相続税に加え贈与税が課税されるのか——という3つの事例について解説する。

▶ 事例 1

更地と借地権を消滅させた土地を一体譲渡した場合の収入の按分方法

土地の実勢価格に基づき按分することの合理性は

株式市場同様、土地の価格も都心を中心に高騰している。ある程度の広さの土地はマンション用地としてマンションディベロッパー等から高いニーズがあるが、マンション用地となり得るような大きさの土地となると、その一部が借地となっているケースも多い。この場合、更地部分と隣接する借地権が設定されていた土地の譲渡（両土地を一体として譲渡）収入金額の按分方法が問題となる。

例えば、甲が数十年前から所有していた自用地であるA土地（更地、面積2,000㎡）と同土地に隣接する借地権が設定されたB土地（面積1,000㎡）があったとしよう。そして、マンションディベロッパーX社が、甲よりA土地及びB土地全体（3,000㎡）を取得して分譲マンションの建設を計画しているとす。この計画を遂行するためには、B土地に設定された借地権が障害となる。そこで、甲はB土地に係る借地権を5,000万円の対価を支払って消滅させた後、A土地及びB土地を

最新号（5月20日号）の掲載記事となります。
本記事を読むには無料見本誌をご請求ください。