

円換算額の算定は総平均法を採用すべき

外貨建てで米国不動産を購入、 為替差益への課税処分は適法

米国不動産を外貨建てで購入した外貨建取引につき、為替差益が生じているかどうかが争われた事案で、東京地裁民事3部（篠田賢治裁判長）は令和7年2月5日、為替差益が生じているとした課税処分を適法とした。

また、為替差益の額を算定する際の円換算額の算定方法として個別法を用いるべきとの原告の主張も、総平均法に準ずる方法を適用すべきとして斥けている。

東京地裁、資産状態に実質的な変化がないとの主張認めず

原告は、複数の預金口座で米国ドル及びユーロを保有していたところ、平成29年9月から平成30年に7月にかけてドルを4回に分けて借り入れ、同時期に、米国に所在する4つの不動産をドル建てで購入し、本件口座から送金してその取得費用を支払った。

本件で最大の争点となったのは、本件各不動産取引によって原告に為替差益に係る所得が発生し、実現したといえるかどうかである。

原告は、外貨建借入金について同一の金融機関、同一の通貨、同一の金額等で借換えを行う場合には為替差益に係る所得を認識しないとした国税不服審判所平成28年8月8日裁決や、外貨建債券の償還の場面で券面額と同一の金額が同一の外貨で支払われる場合につき為替差益に係る所得を認識しないとした国税庁の質疑応答事例等を挙げ、資産状況に実質的な変化がない場合は、為替差益に係る所得を認識しないとした上で、外貨で外貨建ての不動産を購入する場合には、当該不動産は取引後も引き続き為替変動リスクを負っているものであるから、資産状態に実質的な変化

はないなどと主張した。

これに対し東京地裁は、原告が挙げた各事例は、各取引の前後において、資産の保有形態等に形式的な変化はあるものの、当該資産が同一の為替変動リスクにさらされているという状態に変化はなく、実質的な変化がないと評価できるものである一方、不動産は、周辺の地価や取引相場、物価の変動等による価値の変動が生じ得るものであり、外貨（為替変動リスク）から独立した価値を有しているから、外貨が不動産に置き換わったことは、資産状態に実質的な変化がないとはいえないとして、原告の主張を斥けた。

また、原告は、所得税基本通達57の3-2の注書きの4の規定を根拠として、当初から資産の購入を予定して借入れを行い、借入れ後に資産を購入する場合には、同一通貨ベースでの連続した一つの取引と考えることができるから、当該取引による為替差益に係る所得は実現していないとも主張した。

これに対し東京地裁は、所得税基本通達57の3-2の注書きの4は、外貨建取引の直