

課税実務における財産評価の問題

一 橋 信 之*

1. はじめに

課税の実務的側面は、法条文の適用と課税物件の測定に大別できるが、申告実務においては、課税物件を評価し金額測定を行うことが非常に困難な場合が多い。わが国の租税の多くは申告納税方式であるから、この困難な測定を納税者側がまずもって行わなければならない。本稿では、この測定問題のうち、納税者と課税当局で争いが多い財産評価の問題をとりあげ、現行の規定が適切でないケースを指摘する。

2. 財産評価の法制度

財産評価の税法の条文は相続税法第22条（評価の原則）の一つしか存在しない。そこでは、財産の価額は時価によるとのみ規定されている。それ以上の定めがないので、この時価の意義については判例から探し出さなければならない¹⁾。それによれば、時価とは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価額とされ、第三者間の取引をさしている。じつはこれは財産評価基本通達1の規定と全く同じであり、判例が通達を追認した形になっている。

財産評価基本通達とは、手続き的には、国税庁長官から各税務署長宛に発遣された行政上の命令であり、法律や政省令ではないので、納税者がこれに拘束されることはなく、あくまでも役所内部の規定である。しかし、課税現場では、

納税者も課税当局もこの財産評価基本通達によって評価するのが一般的となっており、法律でもないものが法律行為の基準になっているからといって、それが納税者の不利益になっているとは考えられず、この通達で評価することが問題だとは思われない。

しかし、通達は民主主義的に制定されたものではないのでその内容は十分に精査確認しておく必要がある。とくに、その規定が理論的に整合性のあるものであるか否かは、その通達が長期間存続し、法令の代替機能を果たすためにも重要なポイントである。その結果、本稿では、(1) 借地権の評価、(2) 共有地の評価、(3) 入会権の評価の三点について通達の理論的整合性に疑問を提起するものである。

3. 借地権の評価

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権である。この借地権という権利の評価方法については相続税法に規定がなく、財産評価基本通達に委ねられている。それによれば以下のような評価方法となっている。

借地権の価額＝

（その借地権の目的となっている宅地の
自用地としての価額）×借地権割合

（注）ここで借地権割合とは、借地権の売買実例、精通者意見、地代の額等を基礎として地域ごとに国税局長が定めた借地権価額の自用地評価額に対する割合。

* 広島経済大学経済学部教授

この借地権割合は毎年7月に国税局長名で公表される路線価図（国税庁 HP）に掲載されている。たとえば、平成26年分路線価図によれば、広島市中心街の福屋本店前（広島市中区胡町6）の路線価は1 m² あたり186万円ちょうどであり、借地権割合は70%となっている。したがって、ここに所在する標準画地 100 m² の土地を借りて建物を所有している人は、186万円×100 m²×70% = 1億3,020万円の評価額の借地権という権利を所有していることになる。これは非常に画一的な評価方法であるが、きわめてわかりやすく予測可能性が高い。通達が法律を補完しているといえよう。

一方、その借地権が付された土地は、不動産取引上は底地（そち）と称して売買される（財産評価基本通達上は貸宅地という）。この底地に対して、借地権は上地（うわち）と呼ばれている。この底地の評価は、財産評価基本通達25によれば、

底地価額＝

（その宅地の自用地としての価額）－借地権価額（上地価額）

となっている。上地＋底地＝自用地という図式である。ここで問題は、借地権や底地の評価方法ではなく、それを合計すると1になるという考え方である。これは一見当たり前のように思えるが、これに異議を唱えたい。

わが国の民法では、所有権は使用権、収益権、処分権をその内容としている（民法206条）。一般的な借地契約が表している借地権者の権利は土地使用権である。一方、地主は収益権をもつ。すなわち、借地権者から契約上の地代を徴収する権利をもつわけであるが、借地権者を追い出して他者に貸すことはできないので、この収益権は制限された収益権である。また、処分権についても、第三者が底地を買い取ることはまれ

で、借地権の付いた底地取引は非常に少なく、処分権は不完全である。したがって、両者の権利を足し合わせても土地の従前の完全支配権にはならないということになる。これは借地契約を行ったことにより生じた消失権利であり、課税の超過負担（dead weight loss）にならって借地権ロスと名付けたい。

以上が法的権利の評価であるが、借地契約には権利金という一時金の授受が慣行的に行われる。借地権の本質はじつは借地権の設定に伴う一時金であるという考え方がある。すなわち、借地権を設定してしまうと所有者である地主の権利は大きく制限され不完全となる。そのような不利な契約を締結する代償として、地主が借地人から権利金という一時金を徴する習慣が一般に見られる。権利金は収益権の不足分と借地権ロスを金額評価したものであるということである。逆にいえば、このような権利金が授受されない場合には、地主の権利が実質上制限されておらず、底地価額は契約地代の複利年金現価に等しいことになる。ただし、地代がゼロの借地契約は税務上「土地の使用貸借」と呼ばれ、借地権は保護されず、評価額はない。親子間の借地契約や隣地の借地契約に実際に見られる。

この権利金の授受と借地権の評価の関連は課税当局も承知しており、国税庁は情報通知として課税行政上つぎのような取扱いを行っている。

「権利金を授受する取引の慣行があるかどうかは、国税局長が定めるその場所の借地権割合が30%未満であれば、借地権の慣行がないものとする。」

（平3課評2-4外追加，平6課評2-2外，平12課評2-4外改正）

言い換えれば、借地権割合が30%未満の地域は慣行的に権利金が授受されず、したがって借地権の評価額はゼロであり、底地は更地と同じ自

用地価額となるということになる²⁾。しかし、この考え方も上地価額と底地価額の合計が自用地価額に一致することを前提にしており、問題は解決されていない。

このように考えると、通達の規定は算術的に過ぎ、法的権利を適正に評価したものとは言い難い。この点は実務者においても、違和感のある評価方法であることが従来指摘されている³⁾。実際にこれを特定事例により計算したところ、底地と上地を分割登記して合算した評価額が自用地評価額よりも14.5%少ないという結果が得られた⁴⁾。

4. 共有地の評価

共有地の評価は、財産評価基本通達2によれば、

共有地の評価額＝

(単独所有の場合の財産の価額)×共有持分

となっている。したがって、各共有者の持分評価額を合計すると全体評価額に一致することになる。しかし、これについてもつぎに示すとおり、共有権の法的評価をすれば共有者の持分評価額の合計が全体評価額に一致すると考えることはできないのである。

所有権の法的内容からいえば、各共有者はその持分に応じて、使用権および収益権についてはほぼ完全に有するとみられる。他の共有者をそれらの権利から締め出すことはできない。しかし、処分権については、共有者はその財産の処分について共有者の同意を必要とする（民法251条）。持分権の譲渡は単独でもできることになっているが、それはあくまでも持分権であり元の財産の処分権ではない。共有者の処分権は不完全な権利となっているのである。このことから、共有持分の権利評価額を合計しても単独所有権の評価額には一致せず、借地権ロスと同様に共有地ロスともいふべき権利の消失が発生する。なお、共有者のこのような権利の制限を

考慮して、法律は共有者に共有物分割請求権を付与している。この場合もロスが発生するか否かをある土地の共有事例で検証した。それによれば共有地を分割することにより、それらの分割された土地の合計評価額は、元の全体土地の自用地価額に対して13.6%の減額（共有地ロス）が発生した。この結果は、借地権の場合と類似した結果となっている。

5. 入会地の評価

最後は入会地を取り上げる。入会地あるいは入会権に関する評価の規定は、相続税法はもとより財産評価基本通達にも規定されていない全くの白地部分である。まず、入会権とは何かということであるが、この一般にはなじみの少ない権利は世間には意外に多く存在する。これは、他者（自治体が多い）が所有する山林や原野などで共同して野草木や水の採取などの使用権が慣習上の権利としてその村落（入会団体）に認められた古くから存在する権利であり、その入会権者が共同で管理する当該土地が入会地と称されている。入会権は当該村落の住民にのみ付与されるものであることが特徴である。さらに、こうした土地は、明治時代以降に所有者である自治体から入会団体に所有権が移転されることも多かった。ここで取り上げるのはそのような入会地である。

筆者が過去に取り扱った例を紹介しよう。この土地は広島市近郊の農村に位置する自治体の所有地（藪地）であり、江戸時代から飲料水や農業用水を地域農村に供給してきた入会地であった。この土地はその後明治時代になって当該地域農民（25名）に無償譲渡され、25名による均等持分で所有権登記された。以後時代は下り、その土地は平成に入って郊外型大規模商業エリアに発展し、現在はいくつかの事業者工場用地や事務所用地として土地を貸して多額の収益を上げている。収益は各共有者が均等に収

受し、不動産所得として申告納税している。この共有者の一人が死亡し相続が発生したため、この入会地としての共有権の評価が問題となったのである。

まず、入会権者に入会地の所有権がない場合を考えてみよう。この土地の入会権者はその土地の借地権者という立場に置き換えることができる。ただ異なるのはこの借地権者はその土地を自分が使用しているのではなく他の事業者に転貸して収益権も行使している点である。しかし収益しているか使用のみかは大きな問題ではない。問題はそれを使用収益するために所有者に権利金を支払っているか否かである。入会権の場合は権利金の授受はないのが一般的であり、したがって、権利金の授受のない借地権同様、その入会権の評価額はゼロということになる。

つぎに、入会権者が入会地の所有権を取得しているケースを考える。これが、筆者が扱った事例であり、この入会権は共有権でもあるという点が重要である。通常の共有権であれば前述のとおり、権利全体の評価額に共有持分を乗じて算定することになるが、全体の入会権は上記のとおりゼロと評価されるからけっきょく入会権の持分はゼロと評価せざるを得ない。

一方、入会権者に無償で払い下げられた入会地部分（底地部分）をみてみよう。この土地はもはや通常の共有地と不動産登記簿上は区別がつかない。入会権の権利者と土地の所有者が同一人になったため、入会権は通常の所有権に変質し、形式的には共有地の評価を適用することとなる。しかし、入会地が共有地と本質的に異なる性質がある。それは入会団体には必ず組合規約が存在することである。そして、この規約で評価上重要な取り決めは、権利者であるためにはその土地の住民でなければならないということと、組合員全員の合意がなければ土地の使用、収益、処分ができないこととなっている二点である。このような取り決めは入会団体の維

持には欠くべからざるものであり、入会団体には必ずこの規約が置かれる。全員の合意がなければ使用、収益、処分の権利が行使できないということは所有権が個人には帰属せず、入会団体に帰属するというに等しい。したがって、入会権者の死亡によりその権利は相続税法上ゼロ評価とならざるを得ないものと考ええる。

なお、入会地の所有権は入会団体に帰属することになれば、入会団体に対する課税について別途考えなければならないが、入会団体には形式上法人化しているものと民法上の任意組合にとどまるものがあり、いずれの場合も課税の取扱いは現行明らかではない。

6. お わ り に

評価通達の法源性を是認した上で、借地権、共有権、入会権の評価を考察した。借地権と共有権については現行の通達の取扱いは、その法的権利を適正に評価したものとはいえず、改定すべきであることを指摘した。また、入会権についてはこれらの応用としてその評価方法を一考した。いずれの場合も、税法における財産評価は、その法的権利を評価すべきことが重要であり、現在の財産評価基本通達は、法的権利を反映したものではなく、通達に減額規定を置く必要があると考えられる。

最後に、税法は私法とは異なり公法であるから、当事者の個別事情の斟酌以上に標準化が求められることを指摘したい。借地権の目的となっている底地の評価も標準的評価を求めるならば、理論モデルが必要となる。その点で、所有権の評価モデルとして不動産のリアルオプション分析が有用であろう。リアルオプションは、本稿でみたような所有権の不完全性をモデル化する唯一の手法と思われる。そのためには多くの収益モデルを精査し、物件属性に応じた収益パターンを集積して標準化することが必要であり、それによって、借地契約による評価の

減額割合が、商業地区や住宅地区といった地区区分ごとの割合として具体的に算定できるものと思われる。

れている。取引の大半は第三者間取引ではなく借地権者が地主から底地を買い取るという特殊な取引であり、そのため借地権ロスは3%程度しか発生していない。

注

- 1) 最高裁平成5年2月18日判決、東京高裁平成元年11月30日判決などが代表的判例とされている。
- 2) ただし、全国のほとんどの宅地は国税局長が定める借地権割合は50%以上であり、30%未満の地域は極めて少ないのが実情である。
- 3) 日本税理士会連合会税制審議会2008年、p. 7。
- 4) 底地の売買事例については、平成17年に長野県不動産鑑定士協会が行った底地取引調査が公表さ

参 考 文 献

- 刈屋武昭・藤田昌久『不動産金融工学の展開』東洋経済新報社、2006年。
- 中尾英俊『入会権』勁草書房、2009年。
- 日本税理士会連合会税制審議会『資産課税における財産評価制度のあり方について～平成20年度諮問に対する答申～』2008年12月18日。
- 我妻 栄・有泉 亨『新訂物権法』岩波書店、1983年。