

《主 な も く じ》

●資産をめぐる税務

[問答式]

■シリーズ相続と贈与に関する税務 《小規模宅地等の特例》

- ▼独り暮らしをしていた母が死亡し土地建物を相続した場合の小規模宅地等の特例 2

■シリーズ譲渡に関する税務 《保証金》

- ▼ビルを建てるという条件で土地を賃貸した際権利金に代えて保証金を受け取った 5

■資産の評価に関する税務 《新株引受権の評価》

- ▼無償倍額増資をし新株引受権を主たる株主ではなく同族関係者に割り当てた場合 6

◎読者からの緊急相談◎

- ▼生命保険契約の特約のある「リビングニーズ特約」により保険金を受け取った場合 8

□判・審判事例特報

相続により取得した土地（本件土地）の分離長期譲渡所得の計算上、控除する取得費は、被相続人が本件土地を取得した際の売主が作成した土地台帳に記載された金額であると判断した 10

●ニュース

- 経産省／補助金なければ200円超／ガソリン175円下回る 16

資産をめぐる税務

問答式

■ シリーズ相続と贈与に関する税務

《小規模宅地等の特例》

独り暮らしをしていた母が
死亡し土地建物を相続した
場合の小規模宅地等の特例

◇ 質 問 ◇

先日、田舎で独り暮らしをしていた母が死亡し、一人娘である私が財産を相続しました。

相続により取得した母が居住していた土地建物については、小規模宅地等の特例の適用を受けたいと考えていますが、可能でしょうか。

なお、私は夫所有のマンションに家族と暮らしています。

(東京都・OYさん)

◆ 回 答 ◆

平成30年度の税制改正で、事業承継税制の抜本的拡充と並んで注目を浴びている資産税関係の改正が、小規模宅地等の特例の適用要件の強化です。

背景には、小規模宅地等の特例の適用を受けるために、自分が住んでいる住宅を売却あるいは親族名義にして自分はアパートを借りたり、関係する法人の名義にしてその法人の社宅に入居するなどにより、節税を図るケースが見られることがあるようです。

小規模宅地等の特例のうち、相続で取得した被相続人の居住用宅地の相続税が8割減額される制度が適用されるための取得者要件は、取得者が、配偶者か同居か非同居かにより異なっています。

取得者が被相続人の配偶者の場合は、特例適用の要件はありません。被相続人と同居していた親族の場合は、相続開始の時から申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有していることが要件です。

これに対し、取得者が被相続人と同居していない親族の場合でも特例が適用されますが、

被相続人に配偶者がおらず、被相続人に相続開始の直前にその被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族でその被相続人の相続人がいないことに該当したうえで、相続開始前3年以内にその人又はその人の配偶者の所有する家屋に居住したことがないこと及び、その宅地等を相続税の申告期限まで有していることが要件となっています。

ポイントは、所有する家屋に居住したことがないことです。このため「家なき子特例」とも呼ばれています。例えば、アパートなど借家や会社の寮に住んでいるケースなどが該当します。

要件を、順を追って解説していきます。

① 配偶者も同居していた相続人もいないこと

「被相続人に配偶者も同居していた相続人もいないこと」という要件を見ていきます。

まず、「被相続人に配偶者がいないこと」が要件ということは、言い換えると、配偶者が既に亡くなっていることを指します（もしくは離婚している場合、一度も結婚していない場合があります）。

夫婦のどちらかが先に亡くなってしまうことを1次相続といい、その後、残された人が亡くなってしまうことを2次相続といいます。

この「家なき子特例」は、配偶者がいたら受けられない。つまり、2次相続でしか特例は使えないということになります。

次に、「同居している相続人がいないこと」が要件ということは、言い換えると、亡くなった人が一人で自宅に住んでいる（もしくは相続人ではない人と同居していることなどを指します）。

② 3年以上自分の持家に住んでいないこと 「相続する人が3年以上、自分の持家に住

んでいないこと」という要件は、相続が発生する3年以上前から、相続する人が賃貸マンションや賃貸アパートに住んでいることを指します。

ここで、気を付けなければいけないポイントは、ご質問にもあるように、「私は不動産を持っていないのですが、私の主人が持っている持家に住んでいます。私は自分の持家に住んでいませんので、家なき子になりますか」というような場合です。

この場合には、家なき子特例は使えません。ここの持家ありの判定は、夫婦で行うこととされています。

つまり、自分自身が持家を持っていないとしても、配偶者が持家を持っている場合には、家なき子特例は受けられないということになるのです。

なお、自身は賃貸マンションに住んでいるが、投資用の不動産を持っているような場合には、家なき子特例は使えます。あくまで自分の持家に住んでいないことが要件ですので、投資用の不動産を持っていたとしても大丈夫です。

③ その宅地等を相続税の申告期限まで有していること

自宅を相続した人が、相続が発生した日から10か月以内に、その自宅を売却してしまう場合には、家なき子特例は受けられません。

上述したように、自分自身が持家を持っていないとしても、配偶者が持家を持っている場合には、家なき子特例は受けられないということになっていますので、ご質問の場合も特例の適用は受けられないものと考えます。

-----◆参 考◆-----

土地を相続したけれど一緒に住んでいなかった方、小規模宅地等の特例が使えないと諦めていませんか。ある一定の要件を満たせば、亡くなった方と一緒に住んでいなかった場合でも「家なき子の特例」を使って土地を80%減で評価できます。

「家なき子の特例」を適用するための要件が平成30年の改正で厳しくなりました。それまでの3つの要件に新しく2つが追加され、現状では5つの要件を全て満たした方が「家なき子の特例」を使えます。

(1) 家なき子の改正前の件

- ① 被相続人に配偶者がいないこと
- ② 被相続人と同居していた相続人がいないこと
- ③ 相続開始時から相続税の申告期限までその宅地等を所有していること
- ④ 相続開始前3年以内に、国内にある自己又は自己の配偶者の所有する家屋に居住したことがないこと

(2) 改正後の新要件

- ① 同上
- ② 同上
- ③ 同上
- ④ 相続開始前3年以内に、国内にある次の者が所有する家屋に居住したことがないこと
 - ◇自己又は自己の配偶者
 - ◇その親族の3親等内の親族
 - ◇その親族と特別の関係のある一定の法人
- ⑤ 相続開始時にその親族が居住している家屋を過去に所有していたことがないこと

※ 新要件は、原則平成30年4月1日以後の相続又は遺贈に適用されます。

(2)の④相続開始前3年以内に、土地を相続する人は「三親等内の親族」又は「相続する人と特別の関係がある一定の法人」が所有する家屋に居住したことがないこと

この要件は、元々の「自己又は自己の配偶者の所有する持ち家に住んでいない」という要件の「自己又は自己の配偶者」に限定されていた範囲を広くしたものです。

改正前は「自己又は自己の配偶者」でなければ全てに特例が使えたので、例えば下記のような場合でも要件をクリアできていました。

- ・亡くなった人名義の賃貸物件に持ち家のない相続人が賃貸契約で居住していた場合
- ・叔父名義の家に居住していた場合
- ・関係会社名義で購入した家に居住していた場合

新しく要件が追加されたことにより、関係者を含む実質的な持ち家を明らかにして適用の範囲を狭めています。

(2)の⑤相続開始時に住んでいる家屋を過去に所有したことがないこと

この要件では先に挙げたような、すでに所有していた不動産の名義を関係会社に移したり、孫に贈与したり、という作想的に「持ち家がない」状態にすることを阻止しています。

改正前は所有している持ち家を第三者に売却して名義を変え、自分たちは売却先に賃貸料を払って今までと変わらずその家に住み続けていても、売却から3年を超えていれば（相続開始前3年以内に持ち家に居住していなければ）特例を適用することができました。

特例を使って相続税を下げる為だけに名義を変える行き過ぎた対策が横行した為、歯止めをかける目的で要件が追加されました。

ビルを建てるという条件で
土地を賃貸した際権利金に
代えて保証金を受け取った

◇質 問◇

ビルを建てるという条件で、借地人に土地を賃貸しました。その借地権の設定に際して、権利金の代わりに保証金を受け取りました。受け取ったのは保証金です。賃貸借契約が終了した場合には返済しなければなりません。この場合でも課税の対象になるのでしょうか。

(東京都・NS氏)

◇回 答◇

一般に権利金の受渡しが行われている地域において、借地権又は地役権の設定及び借地権の転貸などによって保証金、敷金等の名義による金銭を受け入れ、その受け入れた金額がその土地の地域において通常収受される保証金等の額（その金額が明らかでないときは、その借地権の設定等の契約による地代のおおむね3か月分相当額とされます）を超えると

きは、その受け入れた金額は、特に有利な条件による金銭の貸付けがあったとして取り扱われることになっています。この特別な経済的利益の額を権利金の額に加算した金額をもって借地権設定などの対価として取り扱われます。特別な経済的利益が単に名義の違いだけで実質は権利金であると認められるもの、例えば保証金という名義を使っているが、実質は権利金であって返済する必要がないというようなものは、そのまま権利金収入になることはいうまでもありません。

この特別な経済的利益の額の計算等については、次により行うこととされています。

経済的な利益 ＝

借受け等した金額 × (1 - 複利現価率)

なお、特別な経済的利益の額が、その土地等の価額の2分の1以下となったため、譲渡所得として取り扱われない場合は不動産所得とされます。この場合、毎年生ずべき特別な経済的利益の額を、毎年の不動産所得の収入金額に算入することになっています。

ただし、保証金、敷金等の名義による金銭を受け入れた場合においても、その受け入れた金額がその地域において通常収受される程度の保証金等の額（不明の場合は地代の3か月分相当額とされます）以下の場合は、その受け入れた金額は特に有利な条件による金銭の貸付けにはならないこととされています。

参照条文等＝所基通33-15、所令80①

■ 資産の評価に関する税務

《新株引受権の評価》

無償倍額増資をし新株引受権を主たる株主ではなく同族関係者に割り当てた場合

りまとめ、改めて上記イの同族関係者ほか株主外の人に割り当てた場合の贈与関係はどのようになるのでしょうか。
(東京都・㈱N)

◇ 質 問 ◇

当社は、製造業を営む資本金3,000万円の同族の株式会社ですが、貸借対照表上の純資産が2億円余りあります。

イ 無償倍額増資をし、その際、同族会社の判定の株主グループの主たる株主が新株の引受けをしないで（つまり、主たる株主には割り当てないで）、同じ同族株主グループの同族関係者に主たる株主分の引受権を割り当てた場合には、主たる株主から同族関係者への贈与があったものとして取り扱われるのでしょうか。

ロ 上記イの場合に贈与があったものとして取り扱われるとき、その新株引受権の価額は、どのように評価するのでしょうか。

ハ 株式の額面価額による倍額増資をする場合、上記イの主たる株主が引き受けなかった新株引受権とその他の株主が引き受けなかった新株引受権をと

◆ 回 答 ◆

新株引受権とは、会社が発行する新株を優先して引き受ける権利のことです。既存の株主に持ち株数に応じて、新株引受権を与え、新株を割り当てるものを株主割当といい、株主以外の第三者に対して新株引受権を与えて新株を割り当てるものを第三者割当とをいいます。

2002年4月の商法改正により、新株予約権制度が創設され、株式を一定の条件で取得できる権利を「新株予約権」といいますが、これは新株発行と関係なく与えられるものであり、新株引受権とは性質が異なります。

そして、贈与税の課税上、同族会社の新株引受権については、次のような取扱いが定められております。

すなわち、同族会社の増資が行われた場合に、その新株引受権の割当てが、次のいずれかの一に該当するような場合には、原則として、当該新株引受権の割当てを受けた者が、当該新株引受権を次のそれぞれに掲げる者から贈与によって取得したものとして取り扱われます。

ただし、当該新株引受権が給与所得、一時所得又は退職所得として所得税の課税対象となった場合は除かれます。

- ① 株主として新株引受権の割当てを受けた者が、その新株引受権の全部又は一部を引き受けなかったことにより、その株主の親族に割当てがあった場合においては、その新株引受権を引き受けなかった者
- ② 新株引受権の全部又は一部を当該法人の株主に割り当てないで当該株主の親族に割り当てた場合においては、その株主

なお、有限会社、合名会社及び合資会社の出資引受権についても同様に取扱われます。

この取扱いによれば、同族会社の新株引受権が株主によって引き受けられないで、その株主の親族に割り当てられた場合には、その新株引受権を引き受けなかった株主からその新株引受権の割当てを受けた親族に対して贈与があったものとして贈与税が課されることになっております。

ご質問のイ及びハは、上記の取扱いの適用に関する問題だと思われます。

ご質問では、株主を主たる株主とそれ以外の株主に区分し、これに主たる株主の同族関係者を加えて贈与関係が生ずるかどうかを問

題にしておられますが、上記の取扱いでは、株主が主たる株主であるかどうかに関係なく、株主と親族という関係で問題にしております。

したがって、失権した新株引受権がその失権をした株主の親族に割り当てられれば、その親族が失権した株主から新株引受権の贈与を受けたものとして贈与税が課されることとなりますが、親族以外の者に割り当てられた場合は、贈与税の課税関係は生じないということになるものと考えます（親族以外の者に割り当てられた場合には、一時所得として所得税の課税が行われます）。

次に、ご質問のロの贈与税の課税が行われる場合における新株引受権の評価についてですが、これについては、財産評価基本通達に、新株引受権の価額は、その新株引受権の発生している株式の評価額から、新株式1株につき払い込むべき金額を控除した金額によって評価する旨定められていますので、これによることになるものと考えます。

この場合、その新株引受権の発生している株式の評価額というのは、同じく財産評価基本通達の定めるところにより、発行会社の規模、株式の取得者の態様等に応じて定められた評価方法によって評価することになっております。

新株引受権の評価額は、次の算式によって計算します。

〈算式〉

$$\frac{\text{旧株式1株当りの評価額} + \text{新株式1株につき払い込むべき金額}}{1 + \text{旧株式1株当りの新株割当数}} \times \text{旧株式1株当りの新株割当数} - \left[\text{新株1株につき払い込むべき金額} \right]$$

= 1株当たりの新株引受権の価額

◎読者からの緊急相談◎

生命保険契約の特約である 「リビングニーズ特約」によ り保険金を受け取った場合

◇質 問◇

生命保険（死亡保険）の特約の1つである「リビングニーズ特約」により保険金を受け取った場合の課税関係は、どのようにになりますか。

（東京都・TK氏）

◆回 答◆

生命保険のうち死亡保険は、被保険者の死後、遺族の生活を支えることを目的としたものです。しかし、中には「自分が生きているうちに保険金を受け取って、思い出づくりがしたい」「お金があれば希望する医療を受けられるのに」と感じる人もいるかもしれません。そういうときに役立つのが、リビング・ニーズ特約です。

生命保険のうち死亡保険は、被保険者が死亡した場合に死亡保険金を受け取れるという契約になっています。そのため、死亡保険は残された家族のために加入するというのが一

般的です。

しかし、リビング・ニーズ特約を利用すれば、被保険者が余命6か月以内など一定の余命期間と診断された際に、死亡保険金の一部または全部を生前給付金として受け取ることができます。なお、余命期間や生前給付金の上限は、保険会社や商品により異なる場合があります。

「余命6か月以内などの診断」というのは、一般的な治療を受けても余命6か月以内などの余命期間であるという診断を、医師から受けた場合などが該当します。

リビング・ニーズ特約では、死亡保険金受取人が契約した死亡保険金の一部を生前に受け取り、被保険者が死亡した場合に、死亡保険金の残りを受け取ることができます。

例えば、死亡保障2,000万円の生命保険に加入している人が余命6か月の宣告を受け、リビング・ニーズ特約を利用するとします。このとき、被保険者が1,000万円分をリビング・ニーズ特約の生前給付金として受け取り、被保険者が死亡した場合に、死亡保険金受取人が残りの1,000万円を死亡保険金として受け取ることができます。もちろん、死亡保険金の全額を被保険者がリビング・ニーズ特約の生前給付金として受け取ることもできます。

ただし、実際に生前給付金を受ける際には、死亡保険金を前払いで受け取るという扱いになります。そのため、保険会社で定める利率で計算した6ヵ月分の利息と、6ヵ月分の保険料相当額の合計額が生前給付金から差し引かれます。

なお、生前給付金の支払請求を行わず、被保険者が死亡した場合には、死亡保険金の全額が死亡保険金受取人に支払われます。リビング・ニーズ特約を付加しているからといって、必ずしも利用する必要はありません。

被保険者がリビングニーズ特約により請求して受け取った保険金は、「身体の傷害に基因して支払われる」保険金と同様に所得税は非課税となります。しかし、被保険者が亡くなったときにその受け取った保険金に未使用部分があれば、その部分については相続税の課税対象になります。

例えば、死亡保険金が1,500万円を受取人が相続人の生命保険契約があり、法定相続人が3人の場合で被保険者がこのほか相続税の課税対象となる5,000万円の財産を持っているとします。

リビングニーズ特約で生前に保険金を請求しない場合、保険金1,500万円は非課税限度額1,500万円の範囲内なので相続税は非課税となり、5,000万円だけが相続税の課税対象となります。

一方、リビングニーズ特約を使い被保険者の生前に保険金1,500万円（差し引かれる金利と請求から死亡時までの保険料は考慮していません）を受け取ってすぐに亡くなった場合、5,000万円＋1,500万円＝6,500万円が相続税の課税対象となります。

この場合、リビングニーズ特約を使って受け取った保険金を被相続人が亡くなるまでに使ってしまえば相続税の課税対象額は5,000万円のまま増えません。

しかし、リビングニーズ特約を使わずに、5,000万円の財産の中から1,500万円を使った場合には、相続税の課税対象額は3,500万円に減ります。つまり、リビングニーズ特約で保険金を請求した場合、相続税の計算上生命

保険金の非課税枠が使えなくなる場合があることに注意が必要です。

上記の場合で死亡保険金が2,000万円で生命保険金の非課税枠を超える場合には、非課税限度額1,500万円を超える500万円については、リビングニーズ特約を使っても使わなくても相続税の課税対象額は変わりません。

保険金（非課税限度額控除前）を加えても財産の総額が基礎控除額以下である場合や配偶者の税額軽減などが使えて相続税への影響がないことが確実であれば問題ありませんが、生命保険金の非課税枠が使えなくなないようにリビングニーズ特約を使った保険金の請求は慎重に行う必要があります。

ところで、上述したように、生命保険金は遺産分割の対象となる相続財産ではなく、受取人固有の財産とみなされます。したがって、リビングニーズ特約を使って被相続人の生前に保険金を受け取ってしまうと受取人固有の財産であったものが遺産分割の対象となる相続財産になってしまうことになります。

遺産分割においてその保険金の受取人であった相続人やその他の相続人の共通の理解が得られれば問題ありませんが、場合によっては余計な軋轢を生じる種となるかもしれません。被相続人から保険金受取人への思いが伝えられなくなったり、保険金受取人の被相続人に対する思いが変わってしまうことも考えられます。また、遺言の内容に影響を与える可能性もあります。

以上のようにリビングニーズ特約を使った保険金の請求に際しては、その影響を十分に検討する必要があるとともに、指定代理請求人とも事前にその認識を共有しておくことも重要であると思われます。

参照条文等＝所法9、所令30①、
所基通9-21、相法12-1

■判・審判事例特報

相続により取得した土地（本件土地）の分離長期譲渡所得の計算上、控除する取得費は、被相続人が本件土地を取得した際の売主が作成した土地台帳に記載された金額であると判断した

----- 一部取消し -----

〔国税不服審判所＝平成29年12月13日
・裁決〕

□問 題 《事 実》

譲渡に係る収入金額の100分の5に相当する金額を取得費として、確定申告

(1) 事案の概要

審査請求人（以下、請求人という）が、相続により取得した土地の譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上、当該譲渡に係る収入金額の100分の5に相当する金額を当該土地の取得費として、平成25年分の所得税及び復興特別所得税（以下、所得税等という）の確定申告をした後、地価公示価格を基に推計

した金額を当該土地の取得費とすべきであるなどとして更正の請求をしたところ、原処分庁が、上記の推計した金額は当該土地の実額の取得費ではないなどとして更正処分をしたのに対し、請求人が、当該処分の一部の取消しを求めた。

(2) 関係法令等の要旨

イ 所得税法第38条《譲渡所得の金額の計算上控除する取得費》第1項は、譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とする旨規定している。

ロ 所得税法第60条《贈与等により取得した資産の取得費等》第1項は、居住者が、同項各号に掲げる事由により取得した譲渡所得の基因となる資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算については、その

者が引き続きこれを所有していたものとみなす旨規定し、同項第1号は相続（限定承認に係るものを除く）等を掲げている。

ハ 租税特別措置法（以下、措置法という）

第31条の4《長期譲渡所得の概算取得費控除》第1項は、個人が昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地等又は建物等を譲渡した場合における長期譲渡所得の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、所得税法第38条及び同法第61条《昭和27年12月31日以前に取得した資産の取得費等》の規定にかかわらず、当該収入金額の100分の5に相当する金額（以下、概算取得費という）とする旨、ただし、当該金額が同項各号に掲げる金額に満たないことが証明された場合には、当該各号に掲げる金額とする旨規定し、同項第1号は、その土地等の取得に要した金額と改良費の額との合計額を掲げている。

ニ 「租税特別措置法（山林所得・譲渡所得関係）の取扱いについて」（昭和46年8月26日付直資4-5ほか国税庁長官通達。以下、措置法通達という）31の4-1《昭和28年以後に取得した資産についての適用》は、措置法第31条の4第1項の規定は、昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地建物等の譲渡所得の金額の計算につき適用されるのであるが、昭和28年1月1日以後に取得した土地建物等の取得費についても、同項の規定に準じて計算して差し支えないものとする旨定めている。

(3) 基礎事実

審判所の調査及び審理の結果によれば、以下の事実が認められる。

イ F社は、宅地建物取引業者であるところ、請求人の父であるH（以下、父Hという）に対し、e市f町○-○に所在する260.33㎡の土地（以下、本件土地という）を売却した。

ロ F社は、本件土地について、昭和52年2月15日受付で、「原因」を「昭和41年11月24日売買」、「所有者」を「b市d町○-○H」とする所有権移転登記を経由した。

ハ 父Hは、平成12年5月○日に死亡し、請求人の母であるJ（以下、母Jという）が、父Hから相続により本件土地を取得し、同年12月6日受付で、その旨の所有権移転登記を経由した。

ニ 母Jは、平成17年5月○日に死亡し、請求人が、母Jから相続により本件土地を取得し、同年12月5日受付で、その旨の所有権移転登記を経由した。

ホ 請求人は、平成24年12月22日付で、K及びL（以下、これらの者を併せて本件買主らという）との間で、本件土地を代金○○○○円で売買する旨の不動産売買契約を締結し、平成25年3月12日受付で、本件買主らに対し本件土地を売買したこと（以下、本件譲渡という）を原因とする所有権移転登記を経由した。

なお、本件買主らは、請求人に対し、本件譲渡に係る売買代金として、平成24年12月22日に○○○○円、平成25年1月29日に○○○○円及び同年3月12日に○○○○円を支払った。また、本件買主らは、請求人に対し、本件土地の固定資産税・都市計画税の精算金として、平成25年3月12日に○

〇〇〇円を支払った（以下、当該精算金の金額を本件精算金という）。

ヘ 上記ロないしホの所有権移転登記については、いずれも本件土地に係る登記簿謄本（閉鎖登記簿謄本を含む。以下、本件登記簿謄本という）に記載がある。

（４） 審査請求に至る経緯

イ 請求人は、本件土地の取得費を概算取得費（〇〇〇〇円×５％＝〇〇〇〇円）とし、本件譲渡に係る分離長期譲渡所得（以下、本件譲渡所得という）の金額を計算して、平成25年分の所得税等について法定申告期限までに確定申告をした。

なお、請求人は、本件譲渡所得の金額の計算において、本件精算金を収入金額に含めていなかった。

ロ 請求人は、平成28年7月14日、地価公示価格を基に推計した金額20,000,000円等を本件土地の取得費とすべきであるなどとして、本件譲渡所得の金額を計算し、更正の請求をした。

ハ 原処分庁は、上記ロの更正の請求に対し、平成28年11月8日付で、①請求人が推計した取得費の金額は実額の取得費ではないことから認められないこと、②本件精算金は本件譲渡所得に係る収入金額に含まれるものであること、③本件土地に係る概算取得費は本件精算金を含めた収入金額により計算した金額（〇〇〇〇円×５％＝〇〇〇〇円）によるべきであること及び④本件譲渡所得の金額の計算上控除すべき譲渡費用について一部計上漏れが認められることなどを理由として、本件譲渡所得の金額を計算し、減額の更正処分（以下、本件更正処分という）をした。

ニ 請求人は、本件更正処分に不服があるとして、平成28年12月８日に再調査の請求をしたところ、再調査審理庁は、平成29年３月３日付で、棄却の再調査決定をした。

ホ 請求人は、再調査決定を経た後の本件更正処分に不服があるとして、平成29年３月６日に審査請求をした。

（５） 争点

本件譲渡所得の金額の計算上控除すべき取得費の金額はいくらとなるか。

請求人の主張

本件土地の取得費は、周辺の価格に関する情報を使って合理的に算定すべき

本件土地は、昭和52年に、父HがF社から売買により取得したものであるところ、その当時の売買契約書等の書類は見当たらないが、そのことを理由として、取得費を措置法第31条の４第１項の規定に準じて概算取得費により算定すべきではない。本件土地に係る取得費の金額は、本件土地周辺の土地価格に関する情報を使って合理的に算定すべきであるから、地価公示価格を基に推計した20,000,000円とすべきである。

原処分庁の主張

父Hが昭和41年11月24日に本件土地の取得に要した金額の実額は不明である

本件土地は、昭和41年11月24日に、父Hが取得したものであるところ、本件土地の取得に要した金額の実額は不明であるから、その取得費の金額は、措置法第31条の4第1項の規定に準じて算定した概算取得費である〇〇〇〇円とすべきである。

なお、請求人が取得費であると主張する金額は、飽くまで請求人が推計した昭和52年時点における本件土地の取得費であって、本件土地の実際の取得費ではないことから、取得費と認めることはできない。

■ 結 論

《 裁 決 》

本件土地台帳は記載内容の信用性は高く記載内容どおりの事実を認定できる

(1) 父Hの本件土地の取得費の金額について

イ 審判所の調査によれば、本件土地に関し、その売主であるF社が作成した「土地台帳」と題する書面（以下、本件土地台帳という）の存在が認められるところ、その記載内容の信用性について検討する。

(イ) 本件土地台帳には、本件土地の所在地番として「e市f町〇-〇」と記載されているほか、その下部には「H」「b市d町〇-〇」との記載があり、土地の地積として「264㎡」（ただし、地積変更精算金の摘要欄において260.33㎡へ変更されている）との記載がある。これらの記載内容は、本件登記簿謄本に記載のある本件土地の所在「e市f町〇-〇」地積「貳六〇.参参㎡」の記載内容と一致していることから、本件

土地台帳に記載の土地が本件土地であることに疑いの余地はない。

(ロ) その上で、本件土地台帳におけるその余の記載や本件登記簿謄本に記載のある受付年月日等をみても、本件土地台帳上の昭和41年11月10日に父Hから手付金〇〇〇〇円の支払があった旨、及び同月24日に父Hから内金〇〇〇〇円の支払があった旨の記載は、本件登記簿謄本上の「昭和41年11月24日売買」の記載と、さらに、本件土地台帳上の「ローン契約 〇〇年〇〇回払」との記載は、本件登記簿謄本上、所有権の移転原因が「昭和41年11月24日売買」でありながら所有権移転登記の受付がその10年経過後の「昭和52年2月15日」である事実とおおむね整合している。

(ハ) 加えて、本件土地台帳は、宅地建物取引業法により帳簿の備付け義務があるF社が、通常業務の過程で作成したものであり、書面の性質上、取引内容が正確に記載されている蓋然性が高い。

(ニ) 以上のことからすると、本件土地台帳の記載内容の信用性は極めて高い。

したがって、本件土地台帳は、その記載どおりの事実があったことが推認でき、当該推認を妨げる事情が認められない限り、その記載どおりの事実を認めるのが相当である。

ロ 後記(3)及び(4)で述べるとおり、原処分及び請求人のいずれの主張も、上記イの(ニ)の推認を妨げるような事情とは認められず、また、審判所の調査においても当該推認を妨げるような事情は認められないことから、本件土地台帳により、以下の事実を認めるのが相当である。

- (イ) F社は、昭和41年11月24日、本件土地を父Hに対し代金〇〇〇〇円で売却した。
- (ロ) 父Hは、売買代金として、F社に対し、①昭和41年11月10日に手付金として〇〇〇〇円、②同月24日に内金として〇〇〇〇円及び③同年12月9日に残金として〇〇〇〇円を支払った。
- (ハ) 本件土地の売買代金は、本件土地の地積が80坪で、坪単価〇〇円であることを前提としていたが、昭和41年12月21日、本件土地の地積が80坪ではなく78.75坪であることが判明したため、地積変更に伴う売買代金の精算金〇〇〇〇円が生じた。そのため、F社は、昭和42年1月16日、父Hに対し、当該精算金を支払った。

ハ 所得税法第38条第1項は、資産の取得費について、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とする旨規定しているところ（上記《関係法令等の要旨》のイ）、父Hが本件土地の取得に要した金額は、上記ロの(ロ)の売買代金の合計額〇〇〇〇円から、同(ハ)の地積変更に伴う精算金〇〇〇〇円を控除した〇〇〇〇円であると認められ、また、父Hがほかに改良費等を支払った事実は認められないことからすると、父Hの本件土地の取得費の金額は〇〇〇〇円であると認められる。

- (2) 請求人の本件土地の取得費の金額について

イ 相続により取得した場合の本件土地の取得費の金額について

所得税法第60条第1項は、相続により取得した資産を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算について、その者が引き続きこれを所有していたものとみなす旨規定しているところ（上記《関係法令等の要旨》

のロ）、請求人は、上記《基礎事実》のニのとおり、本件土地を母Jから相続により取得し、また、母Jは、同ハのとおり、本件土地を父Hから相続により取得したことから、結局、本件譲渡所得の金額の計算上、請求人が本件土地を引き続き所有していたものとみなされることとなる。そして、上記(1)のハのとおり、父Hの本件土地の取得費の金額は〇〇〇〇円であると認められるところ、当該金額に加えて本件土地の取得に要した金額は認められないことからすると、請求人の本件土地の取得費の金額は〇〇〇〇円であると認められる。

- ロ 概算取得費について

措置法通達31の4-1は、昭和28年1月1日以後に取得した土地等の取得費について、措置法第31条の4第1項の規定に準じて計算して差し支えないものとする旨定めており、昭和27年12月31日以前に取得した土地等の取得費と、昭和28年1月1日以後に取得した土地等の取得費とで、納税者の利益に反しない限り、計算方法を異にしなければならぬ特段の理由は存しないことから、この取扱いは、審判所においても相当と認められる。

本件についてみると、本件譲渡所得に係る収入金額は、上記《基礎事実》のホの本件譲渡に係る売買代金〇〇〇〇円及び本件精算金〇〇〇〇円の合計額〇〇〇〇円であることから、本件土地の概算取得費は〇〇〇〇円となることから、この金額は、上記イの本件土地の取得費の金額〇〇〇〇円に満たないことから、本件土地に係る概算取得費を本件土地の取得費と認めることは、納税者の利益に反することとなり相当でない。

ハ 小括

したがって、本件譲渡所得の金額の計算上控除すべき取得費の金額は〇〇〇〇円となる。

(3) 原処分庁の主張について

原処分庁は、上記《原処分庁の主張》に加えて、①本件土地台帳に記載された金額〇〇〇〇円は、原処分庁が調査により把握した金額ではなく、本件土地台帳の記載のみをもって本件土地の取得費そのものであるとまでは認められない旨及び②請求人が主張する本件土地の取得費は、飽くまで推計額であるところ、上記①の金額〇〇〇〇円は、請求人が本件土地に係る取得費として主張立証する金額ではない旨主張する。

しかしながら、本件土地台帳は、上記(1)のイのとおり、その記載内容の信用性は高く、記載内容どおりの事実を認定できることからすると、この点に関する原処分庁の主張を採用することはできない。

(4) 請求人の主張について

請求人は、上記《請求人の主張》のとおり、本件土地は父Hが昭和52年に取得したものであり、その取得費の金額は地価公示価格から推計した20,000,000円である旨主張する。

しかしながら、上記(1)のロ及びハのとおり、父Hの本件土地の取得年月日及び取得費の金額が明らかであるところ、請求人が主張する取得年は、登記が受け付けられた年にすぎず（上記《基礎事実》のロ）、また、取得費の金額は推計したものにすぎないことから、この点に関する請求人の主張を採用することはできない。

(5) 本件更正処分の適法性について

以上のとおり、本件土地の取得費の金額は〇〇〇〇円であり、これに基づき審判所が認定した請求人の平成25年分の分離長期譲渡所得の金額は〇〇〇〇円となり、また、所得税等の納付すべき税額は〇〇〇〇円となる。

そうすると、これらの金額は、本件更正処分の金額を下回るから、本件更正処分はその一部を取り消すべきである。

なお、本件更正処分のその他の部分については、請求人は争わず、審判所に提出された証拠資料等によっても、これを不当とする理由は認められない。

(6) 結論

よって、原処分の一部を取り消すこととする。

《参照条文等》

租税特別措置法第31条の4



◇ 通信未着による欠番 ◇

本誌は連番となっております。通信未着による欠番がある場合には、保管期間が3か月となっておりますので、事務局に早めにご連絡ください。無料にてお送りいたします。

補助金なければ200円超 ガソリン175円下回る

経済産業省は、レギュラーガソリン1リットルあたりの全国平均価格（10月16日時点）が前週から2.2円下がり174.7円になったと発表した。政府が9月に補助金を増やした際の目標価格である175円を下回った。ただ、補助がない場合の来週の価格は6週連続で200円超になると予想しており、補助金の支給額は膨らみ続けている。

経産省は毎週、為替と原油価格をもとに予想価格を割り出している。これを175円に抑えるため毎週の補助金の支給額を算出。来週は209.6円と予想し、19～25日の支給額を34.8円にすると決めた。

世界的な燃料費の高騰を受けて補助を始めた昨年1月以降、予想価格は昨年5～8月に13週連続、8～11月に14週連続で200円を超えた。これを補助金で170円前後に抑えてきた。

技能実習廃止へ最終案

外国人技能実習制度の見直しを検討する政府の有識者会議は、同制度の廃止と、「人材確保」に主眼を置く新制度の創設を求める最終報告のたたき台をまとめた。

未熟練労働者として受け入れた外国人を3年間で一定の知識・技能が必要な「特定技能

1号」の水準に育成する方針を掲げた。外国人の中長期的な就労を促し、人手不足の解消につなげる。

新制度は、未熟練労働者として受け入れる対象を、建設や農業など特定技能と同じ分野に限定。外国人が業務の中で習得すべき主な技能を定め、試験などで評価する仕組みを導入する。技能や日本語能力の試験に合格すれば、最長5年滞在できる「1号」への移行が可能とした。不合格でも再受験のため最長1年の在留継続を認める。

2022年参院選1票の格差は「合憲」

「1票の格差」が最大3.03倍だった2022年7月の参院選は投票価値の平等を保障した憲法に反するとして、二つの弁護士グループが選挙無効を求めた訴訟の上告審判決で、最高裁大法廷は、「合憲」との統一判断を示し、弁護士グループ側の上告を棄却した。合憲判断は2016、19年選挙に続き3回連続。裁判長は「合区の維持で格差は3倍程度で推移し、有意な拡大傾向にあるとは言えない」と述べた。