

《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 《未成年者の税額控除》
 - ▼14歳になる弟の未成年者控除額が納付すべき相続税額を上回る場合の控除不足額 2
- シリーズ譲渡に関する税務 《暗号資産の税制》
 - ▼令和5年度の税制改正で暗号資産（仮想通貨）関連の税制の見直しはどうなった 4
- 資産の評価に関する税務 《接道義務》
 - ▼評価対象地が無道路地に当たるかどうか見極めるために知っておきたい接道義務 6

□判・審判事例特報

転貸の目的となった建物の賃貸借契約の終了に伴い生じた債務免除益について3年以上の期間の不動産所得の補償であるか否かを判断するに当たり、その転貸に係る賃貸人の地位を承継する場合は、その賃貸借契約終了前後の1年当たりの賃貸料の額と新たに負担することとなる修繕費の額を基礎として判断するのが相当とした 7

●ニュース

国交省／フラット35／子増えると金利引き下げ 16

14歳になる弟の未成年者控除額が納付すべき相続税額を上回る場合の控除不足額

◇ 質 問 ◇

父が死亡し、相続人は私（21歳）、母及び弟（14歳）の3人です。

相続税の申告に当たって、未成年者控除を適用しないで計算した相続税額は、私が60万円、母が100万円、弟が30万円となりました。しかし、弟は14歳で未成年者控除の対象になるとのことで、計算仕直したところ、 $(20歳 - 14歳) \times 10万円 = 60万円$ となり、弟が納付すべき相続税額30万円を上回り、30万円の控除不足額が算出されることになりました。

この場合の控除不足額30万円の取扱いはどうなるのでしょうか。

（東京都・TNさん）

◇ 回 答 ◇

相続人が未成年者のときは、相続税の額から一定の金額を差し引きます。

未成年者控除が受けられるのは次のすべてに当てはまる人です。

- (1) ①相続や遺贈で財産を取得したときに日本国内に住所がある人（一時居住者で、かつ、被相続人が外国人被相続人又は非居住被相続人である場合を除きます）、または②相続や遺贈により財産を取得したときに日本国内に住所がない人でも次のいずれかに当てはまる人

イ 日本国籍を有しており、かつ、その人が相続開始前10年以内に日本国内に住所を有していたことがある人

ロ 日本国籍を有しており、かつ、相続開始前10年以内に日本国内に住所を有していない人（被相続人が、外国人被相続人又は非居住被相続人である場合を除きます）

ハ 日本国籍を有していない人（被相続人が、外国人被相続人、非居住被相続人又は非居住外国人である場合を除きます）

- (2) 相続や遺贈で財産を取得したときに18歳（注）未満である人

（注）「18歳」とあるのは、令和4年3月31日以前の相続又は遺贈については「20歳」となります。

- (3) 相続や遺贈で財産を取得した人が法定相続人（相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合における相続人）であること。

（注1）「一時居住者」とは、相続開始の時ににおいて在留資格（出入国管理及び難民認定

法別表第一（在留資格）の上欄の在留資格をいいます）を有する者であってその相続の開始前15年以内において日本国内に住所を有していた期間の合計が10年以下である人をいいます。

（注2）「外国人被相続人」とは、相続開始の時に在留資格を有し、かつ、日本国内に住所を有していた人をいいます。

（注3）「非居住被相続人」とは、相続開始の時に日本国内に住所を有していなかった被相続人で、①相続の開始前10年以内のいずれかの時において日本国内に住所を有していたことがある人のうち、そのいずれの時においても日本国籍を有していなかった人又は②その相続の開始前10年以内に日本国内に住所を有していたことがない人をいいます。

未成年者控除の額は、その未成年者が満18歳（注1）になるまでの年数1年につき10万円で計算した額です。

また、年数の計算に当たり、1年未満の期間があるときは切り上げて1年として計算します。

例えば、未成年者の年齢が15歳9か月の場合、9か月を切り捨て15歳で計算します。この場合、18歳（注1）までの年数は3年になります。したがって、未成年者控除額は、10万円×3年で30万円となります。

なお、未成年者控除額が、その未成年者本人の相続税額より大きい場合控除額の全額が引き切れないことがあります。この場合は、その引き切れない部分の金額をその未成年者の扶養義務者（注2）の相続税額から差し引きます。

また、その未成年者が今回の相続以前の相続においても未成年者控除を受けているときは、控除額が制限されることがあります。

（注1）「18歳」とあるのは、令和4年3月31日以前の相続又は遺贈については「20歳」となります。

（注2）扶養義務者とは、配偶者、直系血族及び兄弟姉妹のほか、3親等内の親族のうち一定の者をいいます。

さて、ご質問の未成年者控除額のうち控除不足額30万円は、扶養義務者（あなた及びお母さん）の協議によって配分された場合にはその配分額により、その他の場合には、次の計算のように、あなたの相続税額から11.25万円、お母さんの相続税額から18.75万円を控除することになるものと考えます。

$$30\text{万円} \times \frac{\begin{array}{c} \text{(あなたの相続税額)} \\ 60\text{万円} \end{array}}{\begin{array}{c} 60\text{万円} + 100\text{万円} \\ \text{(お母さんの相続税額)} \end{array}}$$

（あなたの相続税額から控除する未成年者控除額）
＝ 11.25万円

$$30\text{万円} \times \frac{\begin{array}{c} \text{(お母さんの相続税額)} \\ 100\text{万円} \end{array}}{\begin{array}{c} 60\text{万円} + 100\text{万円} \end{array}}$$

（お母さんの相続税額から控除する未成年者控除額）
＝ 18.75万円

参照条文等＝相法1の2、1の3、19の3、相令4の3、相基通1の2-1、19の3-1

◇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。

令和5年度の税制改正で暗号資産（仮想通貨）関連の税制の見直しは怎么样了

◇ 質 問 ◇

令和5年（2023年）度「税制改正の大綱」が閣議決定されましたが、一般社団法人日本暗号資産ビジネス協会（JCBA）が一般社団法人日本暗号資産取引業協会（JVCEA）と共同で金融庁に提出した①法人が保有している暗号資産への課税、②暗号資産の分離課税について、③暗号資産の資産税についての要望等はどのようなものになりましたでしょうか。

（東京都・OF氏）

◇ 回 答 ◇

令和5年（2023年）度「税制改正の大綱」が閣議決定されました。この「税制改正の大綱」とは、簡単に言えば「翌年度以降の税制改正の方針」であり、令和5年度「税制改正の大綱」には暗号資産（仮想通貨）関連の税制の見直しも盛り込まれました。

また、令和5年度「税制改正の大綱」においては、2022年7月に一般社団法人日本暗号資産ビジネス協会（JCBA）が一般社団法人日本暗号資産取引業協会（JVCEA）と共同で金融庁に提出した「暗号資産に係る2023年度税制改正要望書」の内容も一部反映されています。

（1）法人が保有している暗号資産への課税が一部緩和された

1つ目のポイントは「法人が保有している暗号資産への課税が一部緩和された」ことです。

現行の税制では法人が期末時点で暗号資産を保有していた場合、含み益があれば、実現されているものとみなし、課税されていました。これを期末評価課税といいます。期末評価課税は、いつでもその時点の時価で売却できる状態だから、期末時の時価で利益が実現しているものと考えて計算しよう、という考え方に基づいています。

そして暗号資産は、その保有目的に関わらず、期末時価評価が必要とされているため、仮に長期保有を前提にすぐ売れない場合にも、期末時に含み益がある場合には納税しなければならないということは、従来より課題となっていました。

暗号資産を自ら発行し保有する法人についても、同様に時価評価されるおそれがあり、この税制課題により発行体が海外に流出するということが多くなりました。一般社団法人日本暗号資産ビジネス協会（JCBA）の調査で

も海外に流出したweb3スタートアップは数十社あるとされています。

今回閣議決定された令和5年度税制改正の大綱では、「暗号資産を発行している企業の自社保有分について一定の要件を満たすものは、期末評価課税の対象外とする」ことが記載されています。

つまり、海外流出の主な課題であった部分が解消される、ということになりました。暗号資産に関する税制改正は2017年の消費税改正以降、6年ぶりとなります。

上記の改正が大綱に盛り込まれるにあたり、業界団体の要望がどうなっていたかということですが、2022年7月に一般社団法人日本暗号資産ビジネス協会（JCBA）が一般社団法人日本暗号資産取引業協会（JVCEA）と共同で金融庁に提出した「暗号資産に係る2023年度税制改正要望書」において、主に「①期末評価課税の対象を短期売買目的に限定すること」と「②自社発行分の暗号資産を期末評価課税対象から除外すること」を要望していました。今回はこのうち②の部分が盛り込まれたということになります。

（2）暗号資産の分離課税について大綱への記載なし

2つ目のポイントは「暗号資産の分離課税について大綱への記載がなかった」ことです。

現状では暗号資産で得た所得は「雑所得」に分類され、給与所得など他の所得と合算して所得税額を計算します。このような課税区分のことを「総合課税」といいます。総合課税では、税率は課税所得が多いほど高くなる累進課税方式が採用されているので、合計した所得が多ければそれだけ税額も多くなります。

一方で、株の売買で得た所得は「譲渡所得」に区分され、他の所得金額と合算せずに

個別に税額を計算します。このような課税区分のことを「分離課税」といいます。分離課税における総合課税と比較したメリットは、所得計算が分離される分、税金が抑えられる可能性が高いことです。

収入が多くなるほど所得税が高くなる累進課税と違い、分離課税では税率が一定です。そのため、分離課税で得た収入は所得が高い方にとって負担軽減となるでしょう。それに加え、上場株式等の譲渡所得については損失分を3年の間繰り越すことのできる「繰越控除」が認められています。

このように、暗号資産は上場株式等の金融商品に比べ、税制面で不利であるのが現状です。そのためJCBAが毎年提出している税制改正要望書では、昨今の法令上の暗号資産の位置付けの整理や諸外国の税制を比較分析した上で、上場株式等の金融商品と同様に「20%の申告分離課税」や「3年間の損失繰越控除の適用」を要望しています。しかしながら、2023年度の「税制改正の大綱」にはこれらの項目は反映されませんでした。

（3）暗号資産の資産税についても大綱への記載なし

3つ目のポイントは「暗号資産の資産税についても大綱への記載がなかった」ことです。

JCBAが金融庁に提出した2023年度の税制改正要望書では、「相続した暗号資産の譲渡による所得を取得費加算の特例対象とすること」と「相続財産評価に過去3か月の平均時価の最低額を選択可とすること」を要望していました。これは暗号資産の急激な値上がりによっては、相続をする際に多額の相続税がかかってしまうケースがあるためです。しかしながら、2023年度の「税制改正の大綱」にはこれらの項目は反映されませんでした。

評価対象地が無道路地に当
たるかどうか見極めるため
に知っておきたい接道義務

◇ 質 問 ◇

不動産売買や相続等で手に入れた土地は、接道義務を満たしているか確認することが大切だそうですが、「接道義務」とはどのようなものなのでしょうか。

(東京都・HYさん)

◇ 回 答 ◇

無道路地かどうかを見極めるためには、「接道義務」について理解しておく必要があります。

「接道義務」とは、建築基準法その他の法令、条例等において規定されている建築物を建築するために必要な道路に接すべき最小限の間口距離の要件のことです。

都市計画区域内及び準都市計画区域内では、「建築物の敷地は、道路に2 m以上接しなければならない」とされています。

逆にいえば、都市計画区域外なら道路に接

していない土地でも建物が建てられるということです。したがって、都市計画区域外では無道路地という概念がありません。

この接道義務は、都道府県、市町村等の条例で独自に規定されている場合もあるので注意が必要です。例えば、「東京都では接道義務を満たす土地だが、横浜市では満たさない土地」ということがあるということです。

また、2 m以上接道していても、その道路が「建築基準法上の道路」でなければ、接道義務を満たしているとはいいません。

したがって、接道義務を満たすとは、「建築基準法上の道路に2 m以上接している」ということになります。

つまり、「道」に接していて現実にそこに建っている建物にこの「道」から出入りしていたとしても、その「道」が建築基準法上の道路でなければ、その建物は建替えできない無道路地、ということになります。

しかし、この規定にも建築基準法第43条2項のような例外的に建物建築を認める制度があります。接道義務を満たさなくても、敷地の周囲に公園等の広い空地があるといった一定の基準を満たせば、建築の「許可」が得られる、ということです。

そして、このような建築基準法第43条第2項の運用にあたって、各行政が認定要件、許可要件を定めているケースが多く見受けられます。

参照条文等＝建築基準法第41の2、43

■判・審判事例特報

転貸の目的となった建物の賃貸借契約の終了に伴い生じた債務免除益について3年以上の期間の不動産所得の補償であるか否かを判断するに当たり、その転貸に係る賃貸人の地位を承継する場合は、その賃貸借契約終了前後の1年当たりの賃貸料の額と新たに負担することとなる修繕費の額を基礎として判断するのが相当とした

----- 全部取消し -----

〔国税不服審判所＝平成23年2月2日
・裁決〕

□問 題 《事 実》

原処分庁が、債務免除益は臨時所得に該当しないとして所得税の更正処分

(1) 事案の概要

不動産貸付業を営んでいる審査請求人（以下、請求人という）が、建物の賃貸借契約の終了に伴い生じた債務免除益は3年以上の期間の不動産所得の補償であり、臨時所得に該当するとして、所得税法第90条《変動所得及び臨時所得の平均課税》の規定を適用して所得税の確定申告をしたところ、原処分庁が、当該債務免除益は臨時所得に該当しないとして、所得税の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をしたのに対し、請求人が、当該各処分に不服があるとして、その全部の取消しを求めた。

(2) 関係法令

1 所得税法

(1) 第2条《定義》

第1項第24号は、臨時所得の意義について、役務の提供を約することにより一時に取得する契約金に係る所得その他の所得で臨時に発生するもののうち政令で定めるものをいう旨規定している。

(2) 第90条

第1項は、居住者のその年分の変動所得の金額及び臨時所得の金額の合計額（その年分の変動所得の金額が前年分及び前前年分の変動所得の金額の合計額の2分の1に相当する金額以下である場合には、その年分の臨時所得の金額）がその年分の総所得金額の100分の20以上である場合には、その者のその年分の課税総所得金額に係る所得税の額は、次に掲げる金額の合計額とする旨規定している。

イ その年分の課税総所得金額に相当する金額から平均課税対象金額の5分の4に相当する金額を控除した金額（当該課税総所得金額が平均課税対象金額以下である場合には、当該課税総所得金額の5分の1に相当する金額。以下、調整所得金額という）をその年分の課税総所得金額とみなして前条第1項の規定を適用して計算した税額

ロ その年分の課税総所得金額に相当する金額から調整所得金額を控除した金額に上記イに掲げる金額の調整所得金額に対する割合を乗じて計算した金額

また、第3項は、第1項に規定する平均課税対象金額とは、変動所得の金額（前年分又は前前年分の変動所得の金額がある場合には、その年分の変動所得の金額が前年分及び前前年分の変動所得の金額の合計額の2分の1に相当する金額を超える場合のその超える部分の金額）と臨時所得の金額との合計額をいう旨規定している。

2 所得税法施行令

(1) 第8条《臨時所得の範囲》

第3号は、所得税法第2条第1項第24号（臨時所得の意義）に規定する政令で定める所得について、一定の場所における業務の全部又は一部を休止し、転換し又は廃止することとなった者が、当該休止、転換又は廃止により当該業務に係る3年以上の期間の不動産所得、事業所得又は雑所得の補償として受ける補償金に係る所得とする旨規定している。

(2) 第94条《事業所得の収入金額とされる保険金等》

第1項第2号は、不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務を行う居住者が受ける、当該業務の全部又は一部の休止、転換又は廃止その他の事由により当該業務の収益の補償として取得する補償金その他これに類するもので、その業務の遂行により生ずべきこれらの所得に係る収入金額に代わる性質を有するものは、これらの所得に係る収入金額とする旨規定している。

(3) 基礎事実

イ 住宅等譲渡・賃貸借契約の内容等

請求人及び請求人の妻C（以下、請求人と併せて請求人らという）は、E社F支社との間で、昭和63年9月9日に、要旨次のとおりの内容の住宅等の譲渡及び住宅の賃貸借に関する契約（以下、本件賃貸借契約という）を締結した。

(イ) F支社は、請求人らの所有するa市c町〇ー〇所在の土地に5階建ての建物1棟（以下、本件建物という）を建設し、割賦金総額等確定契約の締結と同時に請求人らに譲渡するとともに、請求人らから本件建物のうち住宅部分（以下、本件住宅という）を一定期間賃借して、これを〇〇住宅として使用する。

(ロ) 本件住宅の譲渡の対価として請求人らがF支社に支払う割賦金総額（以下、本件割賦金総額という）及び割賦金の額等の確定は、請求人ら及びF支社間の割賦金総額等確定契約の締結によって行い、割賦払の回数は70回とする。

(ハ) 本件住宅の賃借期間は、割賦金総額等確定契約締結の日から20年間とする。また、本件住宅の賃借期間満了の日の3年前までに、請求人ら又はF支社の申出により、請求人ら及びF支社は、協議の上、更に5年、10年又は15年のいずれか1回に限り賃借期間を更新することができる。

(ニ) 請求人ら及びF支社は、本件住宅の賃借料（以下、本件賃借料という）と本件住宅に係る割賦金支払債務の対当額を相殺し、残額がある場合には、請求人ら又はF支社は相手方に残額を支払うものとする。

ロ 割賦金総額等確定契約の内容等

請求人らは、F支社との間で、平成元年7月12日に、要旨次のとおりの内容の本件建物の譲渡代金、本件賃借料及び割賦金並びにこれらの支払方法についての契約（以下、本件譲渡代金等確定契約という）を締結した。

(イ) 本件建物の譲渡代金は315,087,410円とし、うち本件住宅の譲渡代金は292,992,170円とする。

(ロ) 請求人らは、上記(イ)の本件住宅の譲渡代金を割賦の方法により支払うものとし、本件割賦金総額は、582,684,200円（うち割賦利息の額289,692,030円）とする。

(ハ) F支社は、本件住宅を、平成元年7月12日から平成21年7月11日までの間（以下、本件賃借期間という）、請求人らから賃借するものとし、本件賃借料及び割賦金の支払期日並びにこれらの相殺の時期は、毎年4月（平成元年は7月）分から9月（平成

21年は7月）分までを9月25日と、10月分から翌年3月分までを翌年3月25日とする。また、本件賃借期間経過後は、割賦金の支払期日を毎年3月25日及び9月25日とする。

ハ 割賦元金残高の一部免除の申請状況等

請求人らは、F支社に対して本件賃貸借契約の賃借期間を15年延長するよう申し出たが拒まれたため、平成20年8月21日に「割賦元金残高一部免除申請書」と題する書面（以下、本件免除申請書という）を提出し、割賦元金残高のうち〇〇〇〇円の免除を申請した。

ニ 本件譲渡代金等確定契約の一部を変更する契約の内容等

請求人らは、F支社との間で、平成20年11月25日付の「Gの返還に関する覚書」と題する覚書（以下、本件覚書という）及び同年12月9日付の「譲渡代金確定契約の一部を変更する契約書」と題する契約書を取り交わし、要旨次のとおりの内容の本件譲渡代金等確定契約の一部を変更する契約（以下、本件変更契約という）を締結した。

(イ) F支社は、本件賃借期間の満了日である平成21年7月11日をもって、請求人らに対し、本件住宅を返還する。

(ロ) F支社は、請求人らが支払う本件住宅の譲渡代金のうち、平成20年9月25日の割賦金支払後の割賦元金残高177,373,892円の一部の支払を免除して〇〇〇〇円に変更する（以下、本件債務免除といい、その免除益を本件債務免除益という）。

(ハ) 本件変更契約は、平成20年11月25日から有効とする。

(4) 争点

本件債務免除益は、3年以上の期間の不動産所得の補償に該当するか否か。

請求人らの主張

債務免除益の額を当該差額で除して計算した8.20年が、補償対象期間となる

1. 本件債務免除益は、次の理由により、3年以上の期間の不動産所得の補償に該当する。
 - (1) 所得税法施行令第8条第3号に規定する3年以上の期間の不動産所得の補償として受ける補償金に係る所得について、所得の補償とは、中途解約に伴い生じた逸失利益をいうものであり、本件債務免除益は、次の(2)又は(3)のとおり、3年以上の期間の不動産所得の補償に当たる。

- (2) 請求人らは、本件賃貸借契約の前記《基礎事実》のイの(ハ)の約定に基づき、F支社に対して15年の契約更新を申し入れたが、F支社は、契約に反して一方的に契約更新を拒絶したものであり、本件債務免除が15年間分の補償であるということは、請求人ら及びF支社の共通の認識であった。

本件債務免除の額は、請求人らが、今後15年間借入金の返済を行った場合に、収支がプラスマイナスゼロ円で運営できる最低条件としての割賦元金残高を示して合意したものであり、本件賃貸借契約が更新されていたら得られたであろう15年間分の家賃の不足額の補償である。

- (3) 本件においては、転貸人による中途解約に伴い、請求人らが転貸人の地位を引き継いでおり、請求人らは、本件賃貸借契約の終了後も一定の賃貸料を継続して得ることとなる。

したがって、上記賃貸料の収入があることを基に補償対象期間を算出すると、請求人らの年間の逸失利益は、請求人らがF支

社から得ていた年間賃貸料収入と中途解約後請求人らが得られる年間収支差額との差額〇〇〇〇円であり、本件債務免除益の額〇〇〇〇円を当該差額で除して計算した8.20年が補償対象期間となる。

2. 仮に、本件債務免除益が不動産所得に係る臨時所得に該当しないとしても、そもそも、本件債務免除は、F支社が請求人らに対して利益を補償する意図で行われたものではなく、単に経営が成り立たなくなることを懸念して、割賦元金の一部の返済を免除したものにすぎないのであり、また、賃貸人が賃借人に対して一定の期間、目的物を使用収益させる対価として受ける利益、若しくはこれに代わる性質を有するものではないから、一時所得に該当する。

原処分庁の主張

本件債務免除益は、3年以上の期間の不動産所得の補償には当たらない

1. 本件債務免除益は、次の理由により、3年以上の期間の不動産所得の補償には該当しない。
 - (1) 所得税法施行令第8条第3号に規定する3年以上の期間の不動産所得の補償とは、中途解約に伴い生じた逸失利益、すなわち不動産貸付業務を継続すれば得られたであろう所得の額を補償するものであり、その所得を得るために継続して生ずる費用の額を併せて補償することが必要であると解するのが相当であるから、3年以上の期間の所得の額と費用の額の合計額、すなわち収入金額に相当する金額をいい、臨時所得となる3年以上の期間の補償に該当するか否

かを判断するためには、当該補償として受ける補償金を1年当たりの収入金額に相当する金額で除して補償対象期間を算定するのが合理的であると解される。

- (2) 本件において、請求人らの不動産貸付業務を継続すれば得られたであろう収入金額に相当する金額は、F支社からの年間賃貸料〇〇〇〇円であることから、本件債務免除益の額〇〇〇〇円を当該年間賃貸料〇〇〇〇円で除して補償対象期間を計算すると2.24年となり、本件債務免除益は、3年以上の期間の不動産所得の補償には当たらない。
- (3) 本件債務免除の額は、本件免除申請書の添付資料において、〇〇〇〇からの借入金の返済期間を15年とした場合の金額を想定して計算されたものであり、F支社が本件債務免除を15年間分の補償としている事実は認められない。

2. 本件割賦金総額は、本件住宅の建築資金であり、その返済については本件賃借料と相殺されることから本件賃借料と割賦金の返済は密接な関連性を有していると認められる。

また、本件債務免除の額の算定は、請求人らの今後の本件建物の賃貸料などの具体的な計算に基づくものであり、F支社が契約更新に応じなかったことに基因する請求人らの収益に与える影響を考慮したものと考えられる。

以上のことから、本件債務免除益は、割賦金の返済の原資ともいべき本件住宅の賃貸から得られたであろう不動産所得に係る収益の補償として取得する補償金に該当すると認められ、債務免除を受けた年分の不動産所得の総収入金額に算入されるべきであり、一時所得には該当しない。

■ 結 論

《 裁 決 》

補償対象期間は12.1年となり債務免除益は3年以上の期間の補償に該当する

(1) 法令解釈

臨時所得を規定する所得税法施行令第8条第3号にいう3年以上の期間の補償に該当するか否かは、補償に係る契約等において、補償の期間が明らかであり、その内容も相当と認められるような場合には、その契約等において示された期間によって判定するのが相当であるが、補償の期間が契約等において示されず又は契約等で示されているもののその内容が相当と認められない場合には、補償に至った各種の事情等を総合的にみて、補償に係る金額の算定の基礎とされるべき内容及びその金額に基づき、補償に係る金額が3年以上の期間の補償に該当するのかを判定するのが相当と解される。

(2) 認定事実

請求人提出資料、原処分関係資料及び当審判所の調査の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 割賦元金の一部返済免除の趣旨及び要件

E社が作成した「〇〇住宅の返還協議について」と題する返還協議の実施方法等を記載した書面によれば、E社は、〇〇住宅について、E社と建物所有者との賃貸借契約に定める賃借期間（20年間）の満了をもって建物所有者に建物を返還することを基本とした上で、返還に当たっての建物所有者との協議に関する方針を定めており、これによれば、E社は、建物所有者との〇〇住宅の返還に係る協議の

中で、建物所有者から割賦元金の一部返済免除等の要望等があった場合には、協議の円滑な実施及び建物所有者の自立的な賃貸住宅経営を可能とするために、割賦元金の一部返済免除等の措置を講ずることができたことが認められる。

また、E社が作成した「〇〇住宅を返還する場合の取扱要領について」及び「〇〇住宅を返還する場合の取扱要領の運用について」と題する取扱要領によれば、E社は、当該取扱要領で、E社と建物所有者との賃貸借契約に定める賃借期間（確定契約締結の日から20年間）の満了をもって建物所有者に建物を返還するに当たっての建物所有者との協議及び返還に関する業務等についての処理要領を定めており、これによれば、F支社の支社長は、建物所有者との〇〇住宅の返還に係る協議において、建物所有者から割賦金の一部返済免除の申出があった場合で、かつ、建物所有者の〇〇住宅から得られる賃貸料収入、維持管理等費用及び割賦金返済額等を勘案し、〇〇住宅の賃貸経営が困難（維持管理等費用及び割賦金返済額等を勘案し算定した額が本件住宅の賃貸料収入を上回る）と認められる場合には、①建物所有者が、一部返済免除後の割賦元金の残高について、E社に対して全部繰上償還すること、②賃借期間の満了をもって賃貸借契約を終了することを条件として、E社の理事長の承認を得た上で、割賦金のうち割賦元金の一部の返済を免除する措置を講ずることができたことが認められる。

ロ 請求人らによる債務免除希望額の算定内容

本件免除申請書に添付された「G収支推定資料」と題する書面によれば、請求人らは、本件住宅に係る年間の賃貸料収入の見込金額（年間18,117,120円）から、本件住宅に係る年間の支出金額（割賦元金残高の全部又は一

部を〇〇〇〇からの借入れ（年利3.75%、元金15年均等返済）により完済した場合の借入金の年間返済額、修繕費、固定資産税（建物分1,373,722円、土地分303,423円）、火災保険料）を控除した差額が黒字になり、賃貸経営が成り立つ最低条件は〇〇〇〇からの借入金の額が〇〇〇〇円るときであるから、平成20年9月末の割賦元金残高177,373,892円から〇〇〇〇円を差し引いた概算額〇〇〇〇円を債務免除の希望額としたことが認められる。

ハ 平成20年度の本件賃借料の額等

(イ) 請求人らに支払われた平成20年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日までの期間）における本件賃借料の額は、平成20年9月25日支払分（同年4月分から同年9月分まで）が〇〇〇〇円及び平成21年3月25日支払分（平成20年10月分から平成21年3月分まで）が〇〇〇〇円の合計〇〇〇〇円である。

(ロ) F支社が作成した「G団地概要」及びF支社の職員であるHの当審判所に対する答述によれば、F支社と本件住宅の入居者との間で締結した賃貸住宅賃貸借契約（以下、本件賃貸住宅賃貸借契約という）により、平成20年度においてF支社が入居者から受領した賃貸料の額及びF支社が負担した修繕費の額は、別表3のとおりと認められる。

ニ 賃貸人たる地位の承継等

F支社が作成し、本件住宅の入居者に配付した「〇〇住宅Gの返還に伴う賃貸住宅賃貸借契約に基づく賃貸人の地位の継承に関する通知及び必要となる手続き等についてのご案内」には、要旨次のとおり記載されていることから、本件賃貸借契約の終了に伴い、本件賃貸住宅賃貸借契約に係る賃貸人たる地位は

F支社から請求人らに移り、本件住宅の入居者は居住を継続できる状態であったことが認められる。

(イ) 本件住宅については、平成21年7月11日をもって、地権者及び建物所有者である請求人らに返還することとなるが、本件賃貸住宅賃貸借契約に基づく賃貸人としてのF支社の地位は、本件住宅の返還と同時に請求人らに承継される。

(ロ) 入居者は、本件住宅の返還後も引き続き居住することができるが、当該地位の承継に伴い、F支社が保有する本件賃貸住宅賃貸借契約に係る契約書を請求人らに引き渡す。

(ハ) 本件住宅の返還後は、本件賃貸住宅賃貸借契約の契約条項に定められた賃貸条件については何ら変更がないが、本件賃貸住宅賃貸借契約の契約条項に定められた内容以外の取扱い（継続家賃の改定ルール等）については、請求人らが定める新たな取扱いに移行する。

(3) 本件への当てはめ

イ 本件債務免除に係る経済的利益の所得分類

上記(2)のイのとおり、E社は、本件賃借期間の満了をもって請求人らに本件住宅を返還するに当たり、請求人らとの協議において、請求人らから割賦元金の一部返済免除の申出があり、請求人らの本件賃借期間満了後の本件住宅の賃貸経営が困難と認められる場合に、割賦元金の一部返済免除の措置を講じることができたところ、請求人らが、前記《基礎事実》のハ及び上記(2)のロのとおり、割賦元金の一部返済免除の申請をしたため、F支社は、E社の承認を得て、上記の要件に該当するとして、前記《基礎事実》のニの(ロ)のとおり本件債務免除を行った。

また、本件債務免除の趣旨は、前記《基礎事実》のニ及び上記(2)によれば、本件賃貸借契約の終了後、本件住宅の入居者から直接賃貸料を受領することになるものの、本件住宅に係る修繕費（以下、本件修繕費という）を負担することとなるため、実質的には減収となる上、割賦金の返済に代わる銀行借入返済額も控除すると赤字になってしまう請求人らの、本件賃借期間満了後の不動産貸付業に係る銀行借入金の返済額が減少するように割賦元金残高を減額して、その収支の改善を図るものであったと認められる。

したがって、本件債務免除は、本件賃貸借契約の終了により発生する請求人らの不動産貸付業務に係る収益の減収分を補償する補償金であると認めるのが相当であり、所得税法施行令第94条第1項第2号の規定により、不動産所得を生ずべき業務の一部の転換により当該業務の収益の補償として取得する補償金に類するものとして、不動産所得に係る収入金額となる。

ロ 本件債務免除に係る補償の期間

本件債務免除は、上記イのとおり、請求人らの不動産貸付業務に係る収益の減収分を補償するものであり、上記(2)のロのとおり、請求人らは、〇〇〇〇から15年の返済期間で借入れをして割賦元金残高を返済した場合の試算を行ったことが認められるものの、前記《基礎事実》のニのとおり、本件覚書及び本件変更契約からは、本件債務免除に係る補償の期間（以下、本件補償対象期間という）について、請求人らがF支社との間で本件補償対象期間を3年以上として合意した事実は認められないところ、上記(1)によれば、補償に係る契約等において、補償の期間が明らかでない場合には、その補償に至った各種の事情等を総合的にみて、補償に係る金額の算定

の基礎とされるべき内容及びその金額に基づき、補償に係る金額が3年以上の期間の補償に該当するのかを判定するのが相当であるので、これにより本件補償対象期間を算定した結果は、以下のとおりである。

(イ) ①上記(2)のニのとおり、本件賃貸借契約の終了に伴い、本件賃貸住宅賃貸借契約に係る賃貸人たる地位はF支社から請求人らに移り、請求人らはF支社に代わり、本件住宅の入居者から直接賃貸料を受領することとなったこと、②同ハの(ロ)のとおり、本件修繕費については、本件賃借期間中はF支社の負担であったのに対し、本件賃貸借契約の終了後は請求人らの負担となること、③上記イのとおり、これらの収支の変化を踏まえて、その改善を図るために本件債務免除がなされたことを総合してみると、本件における請求人らの減収分とは、本件賃貸借契約の終了によりF支社から受領することができなくなる本件賃借料の額ではなく、本件賃借料の額とF支社が入居者から受領していた賃貸料の額からF支社が負担していた本件修繕費の額を控除した額との差額であると認められる。

(ロ) 本件補償対象期間を算定する上で、上記(イ)の差額は、本件賃貸借契約が終了となる時点に近い年度分の実績を基に算定するのが合理的であるところ、上記(2)のハのとおり、平成20年度における本件賃借料の額は、〇〇〇〇円であり、F支社が平成20年度に入居者から受領した賃貸料の額及びF支社が負担した本件修繕費の額は、別表3のとおり、それぞれ21,508,932円及び4,055,993円である。

(ハ) 上記(イ)及び(ロ)のことから、請求人らの1年当たりの減収額（以下、本件減収額という）は、別表4のとおり〇〇〇〇円となるので、本件補償対象期間は、同表のと

おり12.1年となる。

ハ 結論

上記ロのとおり、本件補償対象期間は12.1年となり、本件債務免除益は、3年以上の期間の不動産所得の補償に該当する。

(4) 原処分庁主張の採否

原処分庁は、本件債務免除により補償されたのは請求人らがF支社から受領する年間賃貸料である旨主張する。

しかしながら、補償に係る契約等において、補償に係る金額が3年以上の期間の補償に該当するか否かの判定については、上記(1)のとおりであり、例えば、賃借人が賃借物件を転貸しており、賃貸人との賃貸借契約期間の満了後は、賃貸人が、転借人との間で新たに賃貸借契約を結び、転貸人の地位を承継することに伴い補償されたような場合で、その内容が不動産貸付業務の形態の転換に伴い減少することとなる収入の額又は新たに負担することとなる費用の額を考慮した補償と認められる場合であれば、補償に係る金額が、減少することとなる収入の額又は新たに負担することとなる費用の額の3年以上の期間に相当する金額であるか否かで3年以上の期間の補償に該当するのかを判定するのが相当である。

したがって、上記(3)のロのとおり、本件賃貸借契約の終了に伴い、本件賃貸住宅賃貸借契約に係る賃貸人たる地位をF支社から承継し、F支社に代わって本件住宅の入居者から賃貸料収入を得ることができた請求人らに係る本件減収額は、本件賃借料の額とF支社が入居者から受領していた賃貸料の額からF支社が負担していた本件修繕費の額を控除した額との差額とするのが相当であり、本件減収額を本件賃借料の額とする原処分庁の主張は採用できない。

(5) 本件更正処分の適法性

上記(3)のハのとおり、本件債務免除益は、3年以上の期間の不動産所得の補償に該当するので、臨時所得に該当し、また、本件債務免除益の金額は、請求人の平成20年分の総所得金額の20%以上となっているので、所得税法第90条に規定する平均課税が適用され、請求人の納付すべき税額は、確定申告額のとおりとなる。

したがって、本件更正処分は、その全部が取り消されるべきである。

(6) 本件賦課決定処分の適法性

上記(5)のとおり、本件更正処分は、その全部が取り消されるべきであるから、本件賦課決定処分についても、その全部が取り消されるべきである。

《参照条文等》

所得税法第2条第1項第24号、第90条
所得税法施行令第8条第3号

別表 3

F 支社が受領した賃貸料の額及び負担した修繕費の額（平成20年度分）

（単位：円）

項 目		金 額
F 支社が受領した賃貸料の額		21,508,932
F 支社が負担した修繕費の額の合計		4,055,993
内 訳	退去時の修繕費	1,663,913
	経常的、簡易な修繕費	274,074
	効果が数年に及ぶ修繕費	2,118,006

別表 4

補償対象期間の算定

（単位：円）

項 目		金 額
本件賃借料の額	①	〇〇〇〇
F 支社が受領した賃貸料の額	②	21,508,932
F 支社が負担した修繕費の額	③	4,055,993
本件減収額 (①－(②－③))	④	〇〇〇〇
補償対象期間 (〇〇〇〇÷④)	⑤	12.1年

(注) 項目①ないし③の各金額は、平成20年度における金額である。

フラット35 子増えると金利引き下げ

国土交通省は、最長35年の長期固定金利の住宅ローン「フラット35」の金利について、子どもの数に応じて引き下げる仕組みを取り入れる方針を固めた。子育て世帯の住宅取得を支援する狙いで、関連費用を今年度補正予算案に盛り込む。

フラット35は、独立行政法人の住宅金融支援機構が民間の金融機関と提携して融資する仕組みで、返済期間が21～35年の代表的な商品の11月の適用金利は年1.96～3.53%。子どもの数による金利の引き下げ幅は未定だ。ほかの住宅支援策と合わせ、補正予算案に計15億円を計上する。

これまでも一部の市区町村で子育て世帯などを対象に金利を当初10年間、一律0.25%幅引き下げる制度があり、子育て支援を強化する。資材費や人件費の高騰で住宅価格が高くなり、フラット35の金利も長期金利に伴って上昇局面にある。

このほか、物価高対策として、子育て世帯が省エネ性能の高い新築住宅を購入・改修する費用の補助として2,100億円をあてる。

育休給付の「実質10割」

政府が進める少子化対策の一環として、育児休業給付を手取りの10割相当に引き上げる

制度案の概要が判明した。制度を所管する厚生労働省は、両親ともに14日以上の子育て休業取得を条件に、28日間を上限として給付率を引き上げる方針。労使による議論を踏まえ、2025年度からの実施を目指す。

育児休業は、原則として子が1歳になるまで取得できる。現行の給付率は最大67%で、手取りの8割に相当する。政府が6月に決定した「こども未来戦略方針」ではさらに取得を促すため、最大28日間を限度に給付率を約80%に引き上げ、手取りの10割相当とする案が示されていた。

現在、育児休業の取得は女性に偏っており、男性の取得を促進する必要性が指摘されている。

その上、子育て中の男性の約5割が2週間未満の取得にとどまっている実態を踏まえ、厚労省は給付率の引き上げ条件を「両親ともに14日以上の子育て取得」にした。特に育児に手がかかる時期の取得を促すため、男性は出生直後の8週間以内、女性は産休後8週間以内の取得を要件とする。

ひとり親、あるいは片方の親が自営業やフリーランスで雇用保険に加入しておらず受給資格のない場合は、必ずしも配偶者の取得を要件としない方向で検討している。