

## 無利息債務の相続評価 － 最判昭和 49 年 9 月 20 日を題材にして －

### Reconsidering Revaluation of Passive Debt in Accordance with Article 22 of Inheritance Tax Law of Japan

櫻井 博行\*

#### 要約

最高裁昭和 49 年 9 月 20 日判決は、相続税の債務控除すべき弁済期限未到来の債務金額の評価について、毎年の経済的利益について通常の利率により弁済期までの中間利息を控除して得られたその現在価額を元本金額から差し引いた金額をもって相続開始の時点における控除債務の額とするのが相当であるとした。この判決は、その後の判例及び課税実務において完全に定着し現在に至っている。

しかしながら、この判決には、次の疑問点が生じたままになっていると思われる。

第一に、この判決が、債務控除すべき債務の具体的評価基準を相続税法 22 条に規定する『現況』を根拠とした点である。

第二に、所得課税である所得税法及び法人税法に使用されている経済的利益を相続開始時点における財産課税である相続税法に持ち込めるのかということである。

第三に、この最高裁の論理は、弁済期限未到来の債務全般に当てはまるのではなく、一定の条件の場合にのみあてはまる限定的な理論に過ぎないのではないかという点である。

そこで、第 3 章では相続税法 22 条における「現況」について、各税法の規定ぶりと裁判例を基に検討する。

第 4 章では無利息借入によって生じる経済的利益について、法人税法及び所得税法における取扱いの概略を示し、相続税法ではみなし贈与の問題のほか、法定評価である定期金の評価の中に経済的利益が織り込まれている点を指摘し、債務の評価にも経済的利益を認識できる可能性を指摘する。

第 5 章では、債務控除について、根拠、民法上の債務の承継との違い、債務控除の問題点、米国における債務控除、限定承認と相続人不存在の場合を検討して、債務の評価額の本質を明らかにし、「現況」と異なる具体的な根拠規定を導き出す。

さらに、第 6 章では、一般的に無利息である保証金・敷金は、その運用益が常に生じており、債務評価において常に考慮しなければならないことを明らかにしていく。

#### 【目次】

##### 第 1 章 はじめに

##### 第 2 章 昭和 49 年最高裁判決の論理と他の裁判例

1. 判決の論理と問題点
2. 判決後の傾向
3. 判決と異なる裁決

\* 税理士、2009 年青山学院大学修士（ビジネスロー）。

4. 小括

第3章 税法における「現況」の意味

1. はじめに
2. 各税法の取扱い
3. 裁判例からの考察
4. 小括

第4章 無利息借入によって生じる経済的利益

1. はじめに
2. 民法・商法の考え方
3. 所得課税における取扱い
4. 相続税法の取扱い
5. 小括

第5章 債務評価の本質

1. はじめに
2. 債務控除の根拠
3. 債務の承継と債務控除
4. 債務控除の問題点
5. 米国の債務控除
6. 限定承認と相続人不存在
7. 債務評価の本質
8. 小括

第6章 保証金・敷金と地代の関係

1. はじめに
2. 借地借家法の概要
3. 旧借地権と定期借地権
4. 保証金・敷金と地代等の関係
5. 小括

第7章 結論

## 第1章 はじめに

最高裁昭和49年9月20日判決・民集28巻6号1178頁は、相続税の債務控除すべき弁済期限未到来の債務金額の評価について、次のような当時としては新しい判断<sup>1)</sup>をした。

被相続人は、その有する土地を存続期間60年の地上権を設定して日本橋三越へ地代年額129万円で賃貸した。その際に、権利金を収受せず、地上権の存続期間と同じ60年の返済期間で、昭和40年代としては著しく低い1%の利率で1億2900万円を借入した。その後、上記地上権の残存期間51年を残して、相続が開始された。

相続人は、相続税の申告上債務控除の額を上記借入金の残額1億2900万円を計上した

---

1) 桜井四郎「債務の評価」『租税判例百選〔第3版〕』別冊ジュリスト120号（有斐閣、1992年）11頁。

ところ、税務署長は、債務控除する金額を借入金残高に通常の利率8%からこの借入金の約定金利である1%との差額である7%による残存期間51年の複利現価率を乗じて計算した約409万円を債務控除の額とする更正処分をしたことにより、原告が出訴して争った。この事件の上告に対して下されたのが最高裁昭和49年9月20日判決である。この最判の判旨は次の通りである。

判旨は、「…控除債務については、その性質上客観的交換価値なるものがないので、交換価値を意味する『時価』に代えて、その『現況』により控除すべき金額を評価する旨定められているものと解されている。…あたかも金銭債権につきその権利の具体的内容によって時価を評価するのと同様に、金銭債務についてもその利率や弁済期等の現況によって控除すべき金額を個別的に評価しなければならないのであり、かくして決定された控除すべき金額は、必ずしも常に当該債務の弁済すべき金額と一致するものではない。」としたうえで、「弁済すべき金額が確定し、かつ、相続開始の当時まだ弁済期の到来しない金銭債務に評価について考えると、その債務につき通常の利率による利息の定めがあるときは、その相続人は、弁済期が到来するまでの間、通常の利率による利息相当額の経済的利益を享受する反面、これと同額の利息を債権者に支払わなければならないから、彼此差引きされることとなるから、右利息の点を度外して、債務の元本金額をそのまま相続開始の時点における債務控除の額と評価して妨げない。これに対し、約定利率が通常の利率により低い場合には、相続人において、通常の利率による利息と約定利率による利息との差額に相当する経済的利益を弁済期が到来するまで毎年留保しうることとなるから、当該債務は、右留保される毎年の経済的利益の現在価値の総額だけその消極的価値を減じているものというべきであり、したがって、このような債務を評価するときは、右留保される毎年の経済的利益について通常の利率により弁済期までの中間利息を控除して得られたその現在価値（なお、右中間利息は複利によって計算するのが経済の実情に合致する。）を元本金額から差し引いた金額をもって相続開始の時点における控除債務の額とするのが相当である。」として原告の訴えを退けた。

この最高裁判決（以下「昭49最判」という。）は、税務業界に大きなインパクトを与え、その後の無利息債務の評価としてほぼ完全に定着していったといえる。

しかしながら、昭49最判について、次章で述べるいくつかの疑問があることから、この判決を再検討し、その射程距離を明らかにしたい。そして、併せて無利息債務の評価について検討を試みるものである。

なお、具体的な評価額の計算については、その検討から除外するものとする。

## 第2章 昭和49年最高裁判決の論理と他の裁判例

### 1. 判決の論理と問題点

#### (1) 昭49最判の論理

ここで、昭49最判の論理を簡略にまとめる必要があるだろう。

- ① 相続税法<sup>2)</sup>上の財産の評価は客観的交換価値を意味する時価で評価するのであるが、債務についてはその性質上交換価値なるものが存在しないので、時価に代えて「現況」による評価が求められていると解される。したがって、控除すべき債務はその利率や弁済期等の現況によって評価する必要があるとした。
- ② 課税時期現在弁済時期未到来の債務のうち、通常利息が付されている債務は借入金の経済的利益と借入利息が相殺しあうので、相続開始時点の債務残高を債務の控除額として評価して妨げない。
- ③ ところが、無利息又は通常利率より低い債務の評価額は、通常利率と約定利率の差額に相当する経済的利益を弁済期が到来するまで毎年留保していることから、毎年の留保される経済的利益の総額だけ消極的価値を減じている。
- ④ したがって、このような債務を評価するときは、相続開始時点の債務残高から、上記の経済的利益についてその債務の弁済期限までの期間に応じて享受する通常利率による中間利息を控除して得られる現在価値を控除した額とすべきである。

このように、債務控除の対象となる無利息債務の評価額は、債務の金額をそのまま使用するのではなく一定の減額をするべきとした点について、非常にシンプルな考え方をしている。しかしながら、この判決の論理展開に従って債務控除の額を考えると、いくつかの疑問点が生じる。

## (2) 疑問点

第一に、債務の具体的評価額の具体的な基準を相続税法22条に規定する『現況』を根拠にした点である。原告が債務を評価換えする相続税法上の根拠条文はないとした抗告理由に対する回答として相続税法22条後段の規定を挙げたのであるが、はたしてこの条文にそのことが規定されているのか、甚だ疑問である。

たしかに、条文上一見すると、同条に定める「現況」という語句は、相続財産の「時価」に対峙する語句として規定されている。しかしながら、判例は財産の評価を「現況」に応じて「時価」評価すべきといているのであるから、債務も同様に「現況」つまり、現在の状況で評価しろと言っているのに過ぎず、何ら具体的な基準を提示していないのではないかという点である。

第二に、弁済期末未到来の債務は、無利息又は低利による経済的利益が債務者に毎年帰属するので、当該債務は、右留保される毎年の経済的利益の現在価値の総額だけその消極的価値を減じているとするが、所得課税である所得税法及び法人税法に使用されている経済的利益を相続開始時点における財産課税である相続税法に持ち込めるのかということである。

---

2) 相続税法22条。

第三に、昭49最判の論理構成によれば、すべての弁済時期未到来の債務の評価について適用されることになるが、この論理は、一定の条件の場合にのみあてはまる限定的な理論に過ぎないのではないか。

たとえば、個人事業の買掛金債務は、支払期限を含む支払方法が個々の取引によって異なっているので、当該債務から弁済期限未到来の債務として経済的利益の留保額を差し引く必要があるのであろうか。この問いに対する一つの反論は、次のように答弁できそうである。通常、買掛債務は翌月又は翌々月という短期間で支払期限が到来するから経済的利益が生じてもその金額は少額である。また、個人事業の規模であればその買掛金額は僅少であり、仮に経済的利益が留保されたとしても、何ら金額的に問題が生じないはずである。しかしながら、農業のように買掛金の支払期限が比較的長期にわたるものもあるし、何か特別な事由によって長期間の支払になることも珍しくはない。また、個人事業の形態であったとしても現に大型のビジネス<sup>3)</sup>も存在している。したがって、この反論は当たらないだろう。

## 2. 判決後の傾向

弁済期未到来債務控除の額について、昭49最判は、その後の無利息債務の評価を決定付けたといえる。以後の裁判例、裁決例も昭49最判をほぼ踏襲しているので、いくつかあげてみよう。

### (1) 国税不服審判所平成12年3月28日裁決・裁決事例集59集242頁

事業用定期借地権の設定約定において、当事者双方は本契約の内容について公正証書を作成する義務を負う旨定められ、第5項では契約期間を「営業開始日から、満20年間とする」とし、第9項では、地代を月額1,050,000円、さらに第11項で、契約締結と同時に、借主は敷金として、20,000,000円を貸主に無利息にて預託し、契約期間終了後には貸主から借主へ一括返還されるものとする（以下、この敷金を「本件敷金」という。）と定められている。相続税法第22条《評価の原則》には、相続又は遺贈により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による旨規定されている。この規定の趣旨は、控除すべき債務については財産の評価と同様に債務を取得したときの現況で評価して控除すべき金額を算定することを明らかにしたものであると解されている。したがって、弁済すべき金額の確定している金銭債務の場合であっても、その全額が当然に控除すべき債務の金額となるものではなく、相続又は遺贈による財産の取得の時における利率、弁済期その他の債務の現況によって控除すべき金額を個別的に評価しなければならないのであり、控除すべき債務の金

---

3) たとえば、租税特別措置法10条は、試験研究を行った場合の所得税額の特別控除を規定しているが、その対象者を常時使用する従業員の数が千人以下の個人に限定している（租税特別措置法施行令第5条の3第6項）。つまり、我が国には、従業員の数千人を超える個人事業者が存在している。

額は必ずしも常に当該債務の弁済すべき金額と一致するものではない。

本件敷金は無利息債務に該当するものであると断定したうえで、これを承継した相続人は、当然に通常の利率による利息相当額の経済的利益を本件敷金返還期間まで享受している。この場合の債務控除すべき金額については、敷金の金額から通常の利率による返還期までの間に享受する経済的利益の額を控除した金額によるのが相当とし、昭49最判を踏襲している。

そして、債務の評価に当たっては、相続開始日において、賃貸借期間の満了日前に本件契約の終了することが確実と認められる事情が存しない限り、賃貸借期間のうちの残存期間をもってこの経済的利益を算出するのが合理的である。

この場合に引用する通常の利率は、統一的な指標となり得る長期金利等を基準とし、相続開始時に弁済期までの金利の動向等を考慮して求められるのが相当であるから、他の財産の評価方法とのバランスを考慮すれば、相続開始月以前10年間の長期国債（10年）の応募者利回りと長期プライムレートの平均値を基礎として、年5%とするのが相当であるとした。

## (2) 国税不服審判所平成12年1月19日裁決・LEX/DB26011340

当初申告において、定期借地権設定契約で受領した保証金の評価は、年6%の複利現価率により算定していたが、相続税納付の目的により借地人との合意の上当該借地人に売却した際に受領していた保証金500万円を譲渡代金の一部と相殺したのであるから、債務控除の算定にあたっては、このような後発的事情も考慮すべきであるとし、また、本件各保証金は長期無利息であるが、本件保証金の経済的利益相当額は、本件各定期借地権契約の目的となっている土地の一部と相殺されるものであり、相続開始の時には未実現であることから債務の額から控除すべき経済的利益はないと請求人は主張した。

これに対して審判所は、土地の譲渡は、相続開始後において相続税納付資金を捻出するため請求人の任意の行為であり、右事情は保証金債務の評価に影響を及ぼさないとし、請求人自ら当初申告において定期借地権割合を経済的利益から算出した20%で計算しており、同時に各保証金を複利現価率を用いた金額で評価しているのであるから、請求人の主張には理由がないとした。

## (3) 国税不服審判所平成19年4月26日裁決・裁決事例集73集442頁

被相続人に預託されていた定期借地権契約の保証金及び建物賃貸借契約の敷金がいずれも無利息であった金銭債務（以下「無利息債務」という。）であれば、これを承継した相続人は、通常の利率による利息相当額の経済的利益を弁済期が到来するまでの期間享受することになり、その享受する経済的利益の相続開始時における現在価値に相当する額だけ相続等により取得した経済的価値の減殺要因が小さくなることから、無利息債務の相続開始時の評価額は、通常の利率と弁済期までの年数から求められる複利現価率を用いて相続

開始時現在の経済的利益の額を計算し、無利息債務の元本額からこの経済的利益の額を控除した金額とするのが相当であるとした。

(4) 大阪高裁平成 20 年 11 月 27 日判決・税務訴訟資料 258 号順号 11083

本件は、一般定期借地権設定契約に基づく保証金債務の金額 15 億円のうち相続開始時点で実際に支払われた 6 億 4300 万円だけが保証金債務額の算出において前提とすべき本件保証金と認められるとした。

そして、昭 49 最判を引用して、相続税は、財産の無償取得によって生じた財産的価値の増加に対して課される租税であるから、その課税価格の算出に当たっては、取得財産と控除すべき債務の双方について、それぞれの現に有する経済的価値を客観的に評価した金額を基礎とすべきであり、債務については、その性質上客観的な交換価値となるものがないため、交換価値を意味する「時価」に代えて、その「現況」により控除すべき金額を評価する旨が定められているものと解され、控除すべき債務が弁済すべき金額の確定している金銭債務の場合であっても、その額面金額が当然に当該債務の相続開始時における消極的経済価値を示すものとして課税価格算出の基礎となるものでなく、金銭債権についてその権利の具体的内容によって時価を評価するのと同様に、金銭債務についてもその利率や弁済期等の現況によって控除すべき金額を個別的に評価しなければならないとした。

そのうえで、弁済期が未到来の確定金銭債務に関して、その約定利率が通常の利率より低い場合には、相続人において通常の利率による利息と約定利率による利息との差額に相当する経済的利益を弁済期が到来するまで毎年留保し得ることとなるから、当該債務は、上記のようにして留保される毎年の経済的利益の現在価値の総額だけその消極的価値を減じているものであるから、このような債務を評価するには、債務者に留保される毎年の経済的利益について、通常の利率によって弁済期までの中間利息を控除して得られたその現在価値を額面金額から差し引いた金額をもって、相続開始時において控除すべき債務の額と解するのが相当であるとした。結局、債務として控除できる金額を僅か 9452 万 1000 円だけであるとした。

(5) 国税不服審判所平成 24 年 9 月 13 日裁決・裁決事例集 88 集 352 頁

本件は、相続税の評価のうち貸付債権及び預り保証金債務の評価額が問題となった。借地契約において受領した預り保証金は、無利息であること、弁済期が当初契約から 60 年後であること、用途を限定されたものでないことから、このような債務を評価するには、債務者に留保される毎年の経済的利益について、通常の利率によって弁済期までの中間利息を控除して得られたその現在価値を額面金額から差し引いた金額をもって、相続開始時において控除すべき債務の額と解するのが相当であるとした。

### 3. 判決と異なる裁決

ところが、昭49最判以後、たとえ保証金が無利息であって賃料がその経済的利益相当額分低く設定されている場合であっても、経済的合理性を有するときは保証金から控除すべき経済的利益の額はないとする昭49最判とは正反対の裁決<sup>4)</sup>もある。

被相続人が賃貸の用に供するビルを建築するにあたり、テナントである銀行との間で建設協力金名目の保証金<sup>5)</sup>約8千万円の預託を受けた。その後に相続の開始があった事例である。建設協力金や建築保証金という形でテナントに賃貸する方法は一般的に普及しており、この場合の賃貸料は、その建築保証金等がない場合に比して、低く約定されているのが普通である。つまり、賃貸人は、低い家賃であっても建築保証金等の運用益を得ることができるので、経済的合理性を確保することができる。

本裁決は、この実態に着目して、「その建設協力金等に係る約定金利率は、賃貸料水準との相関関係の中で定められているものと認められ」、「当該取引形態が広く慣行化している事実が認められることに照らせば、当該取引形態において、いわゆる建設協力金等に係る利率が低い又は無利息であるからといって、貸しビル所有者が、常に、しかも一方的に経済的利益を享受し得るものと認定することは、その実態と遊離し、妥当ではない。」として、「ビルの賃貸に際して、賃借人から預託を受けた保証金債務は、形式上長期かつ無利息等であるが、それは、本件保証金の利息と本件賃貸ビルの賃貸料の額の一部とを相殺して単にそのように約定されているものであり、実質的には、本件保証金債務金額から控除されるべき経済的利益の額は、ないものと認められるから、単に形式的に無利息等であるからとして債務控除の適用上経済的利益を毎年享受するものとしてその現在価値を控除して当該債務の額を算定することは相当でない」とした。

たしかに賃貸借契約に基づく敷金及び保証金等は、無利息が通常一般的であって<sup>6)</sup>、賃貸人はこの保証金等の運用益を受取家賃地代等の一種と考えた上で、投資利回りを計算して賃貸料を算定している実態がある。一方、借主も保証金等を差し入れることによって、経済的にみれば、支払うべき賃借料を低く抑えることができるメリットを享受している。つまり、保証金等の額と賃料との間には明らかに相関関係が存在しており、それは経済的合理性を有しているのである。昭49最判が、賃料と保証金との関連性をみることなく保証金を単独の債務として評価しているのに対して、この裁決は保証金の無利息性と賃料の

4) 国税不服審判所昭和57年6月14日裁決・裁決事例集24集146頁。

5) 「協力金という名称だと、テナントに共同経営者の意識を持たせて、オーナーが賃料値上げの交渉などを行う場合に難渋するし、新築後相当期間経過した貸ビルにおけるテナント交代や、そのようなビルを新規に賃貸する場合に、この名称では実感が伴わず、また空室危険に対処して『入居期間の保証』という意味を持たせる場合に、この名称では都合が悪い、などということで、保証金という名称に代えられています。」(田原拓治『賃料〔地代・家賃〕評価の実際』(プログレス、2005年)93頁)。つまり、建設協力金とは、保証金にほかならない。

6) 笹岡宏保『平成25年2月改訂 具体例による財産評価の実務』(2013年、清文社)741頁。

関係を一体とみている点で両者の間に大きな相違点があり<sup>7)</sup>、昭49最判との関連でこの裁決をどのように判断すべきであろうかという問題が残っている。

#### 4. 小括

このように裁判例及び裁決は支払期限未到来の債務の評価について、建設協力金に係る昭和57年裁決を除き、一貫して昭49最判の論理を全面的に踏襲している。

しかしながら、昭49最判の論理は、すべての債務の評価について当てはまるはずである。にもかかわらず、これらの事例はすべて定期借地権契約に関わる保証金及び旧借地契約についてであったことから、昭49最判の論理は、限定された範囲にしか当てはまらない可能性が予想される。

### 第3章 税法における「現況」の意味

#### 1. はじめに

相続税法22条は、「この章で特別な定めのあるものを除くほか、相続等により取得した財産の価額は、当該財産の取得のときにおける時価により、控除すべき債務の金額は、その時の現況による。」と規定している<sup>8)</sup>。財産は時価、債務は現況により評価するのであるから、「時価」と「現況」が対峙し、あたかもそれぞれの評価基準をあらわすような定め方である。

昭49最判においても、財産の評価については交換価値を意味する時価で評価し、控除債務については、その性質上、客観的交換価値なるものがないので、その現況により評価するとした相続税法22条の存在をあげて、控除債務は、必ずしも弁済額と一致しない理由とした。原告の上告理由である債務者が弁済期未到来までに享受する経済的利益を考慮して評価する根拠条文がないという主張に対して回答を示したのである。

しかしながら、相続税法22条において控除すべき債務の金額は、その時の「現況」によると定められていることを根拠にして、昭49最判が弁済期未到来の債務を現在価値によって評価換えしてしまうことに大いに疑問を感じている。

7) ただし、この裁決においても、相続税法22条の趣旨を債権の時価評価と同様に債務についても現況により評価すべきとし、相続債務が無利息等である場合には、通常支払うべき利息に相当する経済的利益を弁済期が到来するまでの期間享受するものであり、その享受する経済的利益の現在価値に相当する額だけ相続等により取得した経済価値の増加額だけ相続等により取得した経済価値の増加額の減殺要因が小さいわけであるから、債務控除すべき額を通常利率とその利払期までの年数による複利現価率を乗じて計算利息の差額の現在価値に相当する金額を債務の額から控除して算定すべきであるとして、昭49最判の考えを踏襲していることに注意しなければならない。

8) 昭和25年には相続税法の改正があった。地上権及び永小作権などの法定評価以外の相続等により取得した財産の価額は時価により（昭和25年相続税法22条）、控除すべき債務控除は確実と認められるものに限られ（昭和25年相続税法14条）、その評価額は、その時の現況による（昭和25年相続税法22条）と改正され、現行相続税法まで基本的に変わっていない。

広辞苑によれば「現況」の通常の使用は「現在のありさま。現状。」のことであり、何ら特別な意味を有していない。相続税法 22 条に規定する評価原則において、一見すると債務は資産と異なる扱いになっているように見えるものの、時価と現況とは直接関連する語句とは到底思えない。

したがって、「現況」とは、相続時開始時点における現在の状況をいうのであって、資産を時価による評価換えをするがごとく債務を評価するのではなく、債務の存在のみならず履行が確実に認められる債務の額（相続税法 14 条 1 項）そのものをいうのではないかということである。たとえば、相続税法 22 条の時価について、東京高裁平成 7 年 12 月 13 日判決・税務訴訟資料 214 号 757 頁は、時価とは、課税時期において、それぞれの財産の「現況」に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立する価額をいうものとしている。この場合の「現況」は、明らかに現在の状況のことを意味している。

そこで、本章では、「現況」が各税法においてどのような形で引用されているのか、そして、その意味するところを確認した後、相続税における裁判のいくつかについても検討する。

## 2. 各税法の取扱い

まず、各税法のうち相続税法、法人税法、所得税法における「現況」の規定を抽出し、その意味するところを確認してみたい。

### (1) 相続税法

相続税法 10 条 4 項において、財産の所在の判定は相続等により取得した時の「現況」によるとした。これは、シャープ勧告に基づく昭和 25 年の全文改正で規定され、現在に至っている。

また、物納財産の収納価額を税務署長は当該財産の著しい変化が生じたときには、収納の時の「現況」により定めることができ（相続税法 43 条 1 項）、特定の延納税額に係る物納の場合にも同様に「現況」により定めることができる（相続税法 48 条の 2 5 項）としている。この場合の「現況」とは収納時の状態で相続等によって取得した時にあったものとしていること<sup>9)</sup>をいい、特定物納の場合も同様である<sup>10)</sup>。

贈与税の配偶者控除の婚姻期間についての判定も財産の贈与時の「現況」によるものとしている（相続税法施行令 4 条の 6）。

### (2) 法人税法

法人税法においても、会社が特定同族会社に該当するかの判定は、事業年度終了の時の

---

9) 相続税基本通達 43-1。

10) 相続税基本通達 48 の 2-7。

「現況」によらし（法人税法67条8項）、同族会社等の行為又は計算の否認に該当するか否かは、その行為又は計算の事実のあった時の「現況」によるものとしている（法人税法132条2項）。これらはすべて、現在の状況のことに他ならない。

### （3）所得税法

所得税法の中で「現況」とは、まさに現在の状況で判断する場面で規定されている。所得税法中の「現況」を列挙すれば、次のとおりである。

事業に専従する親族は、一定の要件のもとに青色事業専従者控除又は事業専従者控除が認められているが、年齢15歳未満である者は認められていない。この場合、年齢15歳未満であるかどうかの判定はその年の現況によらし（所得税法57条7項）、扶養親族等の判定時期は、その年12月31日の現況により、また、死亡しているときは死亡時の現況によることになっている（所得税法85条1項～3項）。

さらに、居住者について予定納税はその年の5月15日の現況によって計算された予定納税基準額を基に計算し（所得税法106条1項）、居住者であるかどうかの判定は、その年の6月30日の現況によることになっている（所得税法105条）。特別農業所得者についても同様である（所得税法108条及び109条）。

また、予定納税額の減額申請は、その年の6月30日又は10月31日の現況によって申告納税見積額が計算して減額申請するかどうかを判断する（所得税法111条）。年途中で出国する場合の確定申告はその時の現況により確定申告することになる<sup>11)</sup>（所得税法127条）。同族会社の行為計算否認等が適用となる法人に該当するかは、行為又は計算があった時の現況によって判断する<sup>12)</sup>（所得税法157条2項）など<sup>13)</sup>がある。

このように各税法で規定されている「現況」は、特別な意味を含むことなく、広辞苑に掲載されている「現状のありさま。現状。」を意味しており、具体的な価値をあらわす基準とは、全く無関係であることは明らかである。

## 3. 裁判例からの考察

それでは、相続税に関する裁判において「現況」とはどのような形で引用されているか検討してみよう。ただし、第2章で例示した無利息債務に関する判決を除くものとする。

### （1）東京高裁平成9年2月26日判決・税務訴訟資料222号597頁

本件は、租税特別措置法69条の3（小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例）の適用において、相続開始時に建築工事に着手していなくても、工事請負契約を締結し居住用建物の敷地として使用されることが客観的に明らかである場合には、居住用

---

11) 所得税法127条。

12) 所得税法157条2項。

13) 所得税法186条3項、同法190条1項、203条の6。

宅地に該当するとすべきであると主張して納税者が争ったものである。これに対し、裁判所は、本件特例のような例外的な措置として定められた規定の解釈は、租税負担公平の観点からも厳格に行われるべきであるところ、相続開始時においてその土地に居住用建物の建築計画があることや建築請負契約を締結しているだけで、未だ建物の建築工事すら着手されておらず更地のまま具体的に使用されていない土地についてまで本件特例の居住用宅地に当たると解することは、租税特別措置法 69 条の 3 の規定の文言に照らし困難であるといわざるを得ないとして排斥された事例である。

相続税の課税対象となる財産の価額は、当該財産の取得の時における時価によるのであり（相続税法 22 条）、その時価とは課税時期（すなわち、相続開始の時）における財産の現況に応じて評価された価額であると解せられる〔財産評価基本通達第 1 章総則（評価の原則）1（2）時価の意義〕。そして、相続税法及び租税特別措置法等相続法規の適用は、租税法律主義の原則及び課税の公平の原則並びに迅速な課税処理という徴税技術上の観点から、相続開始の前後の事情を問わず、相続開始時の現況に基づき一義的な統一的、画一的な基準によって判断される。

この裁判では、まさに財産の時価を判断する際にはその時の「現況」、つまり現在の状況で判断することを要求している。

（2） 東京高裁平成 16 年 4 月 22 日判決・税務訴訟資料 254 号順号 9637

相続税は、財産の無償所得によって生じた経済的価値の増加に対して課される租税であり、取得財産と被相続人の控除債務の現に有する経済的価値を客観的に評価した金額を基礎として課税価格を算出し、控除すべき債務については、その性質上客観的な交換価値というものが把握されないため、その現況により控除すべき金額を評価する旨定められている（相続税法 13 条 1 項、22 条）。そして、控除すべき債務は確実と認められるものに限られ（同法 14 条 1 項）、弁済額未確定の債務は、弁済すべきことが確実と認められる金額の限度で控除すべき債務として評価されるところとした。もっとも、この裁判では、財産及び債務の評価について、昭 49 最判をそのまま踏襲している。

（3） 福岡高裁平成 19 年 2 月 2 日判決・税務訴訟資料 257 号順号 10627

本件における土地の相続税評価に係る用途制限の考慮の要否を検討するに、相続税法 22 条に規定する時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、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と認められる価額をいう〔評価通達 1（2）〕ところ、不動産の場合、それは、本来、自然的、社会的、経済的及び行政的な種々の要因が相互に作用することによって決定付けられるものであるから、これらの要因を総合して判定すべきである。本件土地について本件用途制限が及ぶことは、行政的要因の一つであるといえるが、これによって、近隣商業地域で可能であった一定の事務所・店舗等の商業系施設の建築が法律上制限されるのであるから、仮に繁華性のある地域に存

する場合であっても、このような制限が及ぶ土地とそうでない土地とでは、自ずと市場参加者に相違が生じることは明らかである。そうであれば、本件用途制限が存在することは、本件土地の時価を評価するに当たり、当然に考慮すべき事由といわなければならない。

この裁判では、土地の評価が問題になったところ、財産の「現況」に応じてその時価を算定することが要求されるとした。

#### (4) 東京高裁平成26年9月24日判決・判例時報2240号21頁

原告らは、本件各死亡給付請求権は、相続税法24条1項に規定する定期金給付契約に関する権利であって、同項1号に規定する「有期定期金」で「残存期間が35年を超えるもの」に該当するから、その相続税に係る評価額は、原告らが受け取るべき死亡給付金の総額各1億4515万7076円に100分の20を乗じた2903万1415円であるとする前提に立って、亡太郎の本件相続における原告らの相続税に係る平成20年4月8日付けの本件申告及び平成21年11月4日付けの本件修正申告をした。

奈良税務署長は、平成22年7月5日、原告らに対し、本件各死亡給付金請求権は、相続税法24条1項に規定する定期金給付契約には当たらず、その評価額は亡太郎の保険会社への払込金額1億円であるとの前提に立って、亡太郎の本件相続に係る原告らの相続税の各更正処分をした。

相続税の課税価格（相続税法11条の2）を適用するに当たり、確かに、本来の相続財産の場合には、相続人は、被相続人から、その死亡時に有していた財産を、その現況のまま承継取得することになるため、その取得時である死亡時（承継時・相続開始時）の現況に着目して、相続税法の評価を行うことになると考えられる。

これに対し、本件各死亡給付金請求権は「保険金」（相続税法3条1項1号）に該当するものとして、「相続又は遺贈により取得した財産」とみなされて、同法11条の2の適用を受けることになる「みなし相続財産」である。みなし相続財産の場合には、相続人は、みなし相続財産を被相続人から承継取得するのではないから、評価に当たって考慮すべき事情を相続開始時までの事情に限定する論理必然性はない。

#### (5) まとめ

このように、相続財産を評価する際には、相続税法22条には規定されていないものの、各判決では、その財産の「現況」に応じて「時価」で評価することが要求されている。この「時価」というのは、具体的な評価基準のことであるのに対して、「現況」は、状況をあらわし、または、ある時点の様子のことである。つまり、裁判においても両者は対峙する関係を意味するものではない。

#### 4. 小括

各税法における「現況」の規定ぶり、そして各裁判例を検討すると、債務を評価するに

あたって、相続税法 22 条に規定しているとした「現況」に基づいて評価するのは、かなりの無理がある。そのために、別の視点が必要になるが、その場合、債務控除の本質から検討していくことが必要であろう。

この点は、第 5 章において考察する。

## 第 4 章 無利息借入によって生じる経済的利益

### 1. はじめに

昭 49 最判では、金銭債務に係る約定利率が通常の利率により低い場合、「相続人において、通常の利率による利息と約定利率による利息との差額に相当する経済的利益を弁済期が到来するまで毎年留保しうることとなっている」ことを根拠として、相続税法上金銭債務の評価は、債務の元本ではなく、毎年の留保されている経済的利益の総額を現在価値に引き直した額を控除すべきとしている。

無利息又は低利融資に係る経済的利益の総和を現在価値に評価しなおすというのは、会計思考およびファイナンス理論を相続開始時点の債務の評価に持ち込む考え方であり、この考えを容認したならばすべての財産および債務の評価についても同様な評価でなければならないはずである。ところが、相続税法における財産の評価については、相続開始時点の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と認められる価額<sup>14)</sup>を意味する「時価」を要求されている<sup>15)</sup>だけである。そのために、基本的に相続税の課税価格は、相続開始時点における財産と債務の額を算出するだけであって、いわゆる所得課税における有償又は無償による資産の移転等に基づく経済的利益を考慮すべきことにはなっていない。さらに言えば、財産評価等に将来価値を加味してないように思われる。

そこで、この章では、無利息借入に対する経済的利益について、相続税法上、一見すると何ら考慮されてはいないように思われるものの、どこかに経済的利益を含む痕跡が存在しているのではないかと検討してみよう。

### 2. 民法・商法の考え方

最初に、民法と商法における金利について確認をする必要がある。

民法は消費貸借の要件として次のように規定している。すなわち、民法 587 条は「消費貸借は、当事者の一方が種類、品質及び数量の同じ物をもって返還することを約してから相手方から金銭その他の物を受け取ることによって、その効力を生ずる。」として、代替

---

14) 財産評価基本通達 1 (2)。この財産評価基本通達に述べられている時価の概念を支持しながらも、財産評価基本通達による評価も相続税法 22 条にいう「時価」の一つの具体的な価額に留まるとして、これ以外の方法によって算定された具体的な価額が時価から一切排除されるものと解すべき法律上の根拠はないとした判決がある（東京地判平成 5 年 2 月 16 日税務訴訟資料 194 号 375 頁）。

15) 相続税法 22 条。

物についてだけ成立する要物契約であり、契約成立後、借主だけが債務を負担する片務契約とした<sup>16)</sup>。重要なのは、借主は貸主から受け取った物と同種・同等・同量の物を返還すればよい<sup>17)</sup>のであって、利息<sup>18)</sup>の支払いは消費貸借の要件ではないことに留意すべきである。さらに、民法は、利息についてわずか二つの条文だけを規定しているだけである。そのうちの一つである民法404条は「利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年五分とする。」として、個人間の金銭貸借は、無利息が原則であって、特則により金利を計上する場合は、利率を法定利率と定めた。もちろん、特約によって約定利率を定めることもできる<sup>19)</sup>。ただし、商人間では、民法とは異なって特約が無くとも支払うことを要する<sup>20)</sup>（商法513条、514条）。

このように、金銭消費貸借に対する利息支払義務は、民法と商法、つまり個人間と商人間とで大きく異なっており、当然これらの違いは、所得税、法人税における金利の課税上の取扱いの差異としてあらわれていくのである<sup>21)</sup>。

### 3. 所得課税における取扱い

#### (1) 法人税法の考え方

会社法上の会社は、その事業としてする行為及びその事業のためにする行為が商行為となる<sup>22)</sup>ことから、必然的に商法に規定する商人となる。そうすると、金銭消費貸借の場合、会社は金利を付す必要が生じることになり、通常は元本利用の対価として貸付側には貸付金利が、借入側には借入金利息が生じる。ところが、現実には、関係会社間や救済目的などで、無利息融資が行われていることがある。

無利息融資にかかる税務裁判で有名な清水惣事件は、無利息貸付した法人側に反対給付

---

16) 我妻栄ほか『第3版 我妻・有泉コンメンタール民法－総則・物権・債権』（日本評論社 2013年）1101頁。

17) 我妻・前掲注16) 1103頁。

18) 「利息は、歴史的には禁じられていた時代もあるが、近代法においては契約自由の原則のもとにおいては基本的には許容され、利息自由の原則が行われている。資本主義経済における利息債権の役割が大きいことからすれば、当然のことといつてよい」とされ、「『利息』の性質に関しては、民法に規定がなく、その用語例も必ずしも統一されていないが、一般に、元本債権の所得として、その額と存続期間とに比例して支払われる金銭その他の代替物であるとされている。」（我妻・前掲注16) 707頁～708頁）。

19) 契約自由の原則といっても、不当に高額なものは、利息制限法等によって制限されている。

20) 商人間では、特約がなくても、利息の支払義務が生じるが、利率の特約がない場合には、法定利率により、また、借主は、特約のないかぎり、消費貸借成立の日から利息を支払うべき義務を負う。最判昭和33年6月6日民集12巻9号1373頁。

21) なお、返還の約定日までに返済されない場合には、経済的には利息であるが法的には損害賠償金である遅延利息が請求により生じる。

22) 会社法5条。

を伴っていないにもかかわらず、益金を認識しなければならない点を明らかにした<sup>23)</sup>が、貸主から借主に対して経済的利益が移転することを証明するため「有利息であれば支払わなければならない利息分だけ損金が増加し、課税所得が増加する。<sup>24)</sup>」として、法人税法 22 条の構造から間接的に所得が増加するので、これをもって利益が移転していると説明するに留まっている。

それに対して、無利息融資を受けている法人は、通常の商行為であれば負担しなければならない支払金利を認識すると同時に、支払債務の免除益という経済的利益を生じるので、この損金と益金とを相殺してしまう課税実務上実際に行われている考え方がある。商人間の貸付行為には金利を計上することが要求されている商法の規定を鑑みれば、借主である法人は、支払金利債務を認識すると同時にその同額の債務免除益という経済的利益を認識するこの二段階説の方が、はるかに説得力がある。また、無利息融資のみならず、給与を含む各種経済的利益の課税を考える場合にも極めて好都合である<sup>25)</sup>。

したがって、法人の無利息融資の場合、融資する側の法人に所得を認識するものの、融資される側では、支払利息債務と債務免除益とが相殺され、結果として法人税法上の課税所得を構成することはないとされる。

23) 第一審判決（大津地判昭和 47 年 12 月 13 日判時 695 号 54 頁）が無利息で融資を行った以上、私法上の効力として利息債権が発生していないのであるから法人税法上の益金となるべき収益を得ていないとして更正処分を取り消したのに対して、その控訴審（大阪高判昭和 53 年 3 月 30 日判時 925 号 51 頁）は、法人税法 22 条 2 項の趣旨を「私法上有効に成立した法律行為の結果として生じたものであるか否かにかかわらず、また、金銭の形態をとっているかその他の経済的利益の形をとっているかの別なく、資本等取引以外において資産の増加の原因となるべき一切の取引によって生じた収益の額を益金に算入すべきもの」とし、「実質的にみた場合」同条に規定する役務の無償提供は、「役務の無償提供によって得た代償を無償で給付したのと同じであるところから、担税力を示すもの」とみて、収益発生事由として規定している。そして、資金を無利息で他人に貸付けた場合には、「借主の方においてこれを利用する期間内における右果実相当額の利益を享受しうるに至るのであるから、ここに、貸主から借主への右利益の移転があったものと考えられる。」として、益金算入の根拠とした。この判決を受けて、無利息融資を含む無償取引に係る収益の発生に関する学説は、法人税法 22 条 2 項が通常の対価で取引を行った者と無償で取引を行った者との公平を維持するために、無償取引からも収益が生じることを擬制した創設の規定であると解される適正所得算定説（金子宏『租税法〔第 20 版〕』（弘文堂、2015 年）307 頁）を通説としている。これに対して、この擬制に基づく課税は、租税法律主義の観点からも、公正処理基準の定めとの関係においても無理があること（岡村忠生『法人税法講義〔第 3 版〕』（成文堂、2007 年）44 頁）、そして、実体的利益がないところに課税することになってしまう欠点を有している。そこで、無利息貸付に係る債権債務をその貸付時における現在価値で評価し、無利息貸付を有利息貸付と金銭の贈与の併存する取引と考えることによって、実体的利益に基づく課税を行うことが可能となる学説（岡村忠生「無利息貸付課税に関する一考察（1）～（5・完）」法学論叢 121 巻 3 号 33 頁）がある。また、通説の適正所得算定説を擁護する立場から、帰属所得という概念を援用することによって、さらに費用収益対応の観点から所得を擬制したという通説に対する批判を回避できるとする説（瀧圭吾「適正所得算出説を読む」金子宏編『租税法の発展』（有斐閣、2010 年）221 頁～228 頁）もある。なお、無利息融資を含む無償による役務提供は、法人税法の昭和 40 年改正以前においては、戦前以来、同族会社の行為計算否認の一類型として説明されていた（瀧圭吾・同書 210 頁～211 頁）。

24) 岡村・前掲注 23) 43 頁。

25) 実務上の取扱いとして所得税法基本通達 36 - 15 ～ 35 の 2。

## (2) 所得税法の考え方

次に、個人が行う無利息による借入金消費貸借を検討してみよう。

第一に、個人間の無利息貸付について個人の貸主に所得を認識することはできない。所得税法36条1項は、各種所得の金額の計算上収入金額に計上すべき金額が金銭収入だけでなく物または権利その他経済的利益を含むものとしているだけであり、無償による役務の提供からも通常の収益を擬制する法人税法22条2項の規定に相当する条文は、所得税法上、存在していない<sup>26)</sup>からである。

第二に、個人が法人に対して行う無利息融資の場合の判例は、無利息融資の場合、所得を認識しないもの<sup>27)</sup>と通常融資の貸付金利相当額を所得として認識するもの<sup>28)</sup>とがあるが、後者は例外であって、圧倒的に主流の考え<sup>29)</sup>は前者である。

第三に、個人が法人から無利息融資を受ける場合、無利息融資という経済的利益を享受すると同時に、支払金利債務の免除が行われる。その際、享受する経済的利益は、給与所得、退職所得、不動産所得、事業所得、雑所得のいずれかの課税の対象となってしまうが、支払債務は消滅してしまう。これは、前述した二段階説<sup>30)</sup>の考え方である。

26) ただし、金融業を営む者の場合には常に金利が生じることに注意しなければならない。大淵博義『法人税法解釈の検証と実践的展開 第I巻〔改訂増補版〕』（税務経理協会 2013年）108頁。

27) 借主である法人の経済的利益を認識すべきであるが、貸主である個人は無利息融資に係る所得を認識する判断さえもしていない。たとえば、各種所得の金額の計算上収入金額に計上すべき金額は、金銭収入だけではなく物または権利その他経済的利益を含むものとしている所得税法36条1項を根拠として、個人が法人から無利息で借入れした場合には、借主の個人に対して無利息という経済的利益が課税対象とされる（最判昭和37年6月9日税務訴訟資料36号690頁）。

28) いわゆる平和事件の高裁判決がある。同族会社の主たる株主であると同時に代表取締役である原告が3455億円超の多額の金員を法人に対して無利息、無期限、無担保で貸し付けるものであり、原告がその経営責任を果たすためにこれを実行したなどの事情も認め難く、不合理、不自然な経済活動であるというほかないのであって、所得税法157条同族会社等の行為又は否認の規定を適用し、利息相当額を雑所得とした税務署長の更正処分は違法性はないとした（東京高判平成11年5月31日訟月51巻8号2135頁）。なお、本件の上告審判決は、過少申告加算税についてののみ判断している。（最判平成16年7月20日訟月51巻8号2126頁）。この判決は、同族会社の行為計算否認規定を立証するために、利息収入の認定を行わざるを得なかったという特殊な事件であると考えべきである。したがって、個人が行った無利息貸付に対して、貸主本人の利息収入を認定した個人が法人に対して貸し付けた場合にすべて当てはまる一般論とは到底思えない。

29) この主流の考えは、前述した法人の二段階説と整合性を持っている。つまり、無利息貸付をした法人は、その経済的利益の供与が現物給与として観念される場合には退職給与を含む給与（法人税法34条から同法36条）として取り扱われるであろうし、贈与又は無償の供与である場合には寄付金課税（法人税法37条）の適用を受け、それ以外の場合には法人税法22条3項の取扱いによることになると考えられる。特に給与所得者については、日本の敗戦から現在に至るまで雇用主による福利厚生面の充実の努力によって現物給与の慣行が広く発生し定着していった（植松守雄ほか『五訂版 注解所得税法』（大蔵財務協会、2011年）490頁）ことと関連して経済的利益を全面的に課税対象とすることなく、所得税法9条と通達（所得税基本通達36-12～36-30、36-32）とで非課税を相当広く認め、国民感情にも配慮することができている。

30) 個人の場合、二段階説を採用すべきではないとする説がある。「個人の場合には、有償取引で取得した利益を贈与するというような二段階説又は有償取引同視説に立つのではなく、個人の情誼により無償取引という非経済行為を選択することが、自然人である個人の潜在的特性として前提とされていることが理解されるべきであろう」（大淵・前掲注26）107頁）。

#### 4. 相続税法の取扱い

以上、法人税法と所得税法における無償借入について整理してみたが、相続税法ではどのようなようになるのだろうか。

##### (1) みなし贈与

無利息借入が問題になるとすれば相続税法9条のその他の利益の享受、つまり、無利息借入がみなし贈与財産に該当するか否かであろう。この規定は、法律的には贈与又は遺贈により取得した財産でなくても、贈与によって取得した財産と実質を同じくし、租税回避を防止するために、公平負担の見地から、贈与又は遺贈によって取得したものとみなされ、贈与税又は相続税の課税対象とされる<sup>31)</sup>。また、この場合、当然に財産だけではなく権利(経済的利益を含む)を含んでいる<sup>32)</sup>。

親子、夫婦間のなどの特殊関係者間の金銭貸借について、従来からこの規定の適用を巡って紛争が多いのは、それが借入なのか贈与なのかの認定についてであり<sup>33)</sup>、相続税法の中で無利息借入による経済的利益が問題となることはないと思われそうである。

##### (2) 定期金に関する権利

しかしながら、相続税法は、相続税法22条の別段の定めとして相続財産の法定評価を定めている<sup>34)</sup>が、それは地上権及び永小作権、定期金に関する権利、給付事由の発生していない権利、立木について限定列举している。

そのうち定期金に関する権利の価額(相続税法24条)は、定期金給付事由が発生しているものについて、有期定期金、無期定期金、終身定期金の三区分手予定利率の複利現価

---

31) 金子・前掲注23) 610頁。DHC コメントール相続税法1032頁。同様の判決として、東京地判昭和51年2月17日税務訴訟資料87号337頁、その控訴審の東京高判昭和52年7月27日税務訴訟資料95号245頁がある。もっとも、この相続税法9条の規定は、「その他の利益の享受」という漠然とした表現を使用し、具体的な態様とその取扱いを相続税基本通達に例示(相続税基本通達9-2から9-12。無利子の金銭貸与等については相続税基本通達9-10がある。)するに留まっていることから要件明確主義に反するという批判がある(北野弘久『コメントール相続税法』(勁草書房、1974年)78～79頁)。

32) ただし、労務の提供等を受けたような場合は、これに含まれていないことに取り扱われている(相続税基本通達9-1)。

33) たとえば、国税不服審判所平成元年6月16日裁決・裁決事例集37集241頁。請求人は、自動車学校を開設するに当たり、事業資金が不足していたことから、多額の借入金を無利息で融資を受けていた事例である。「…本件経済的利益は、民法上の贈与契約に基づいてXが父から直接贈与を受けたものではないが、その実質は、贈与を受けたものと同様の経済的效果を有すると認められる。…Xは通常なら当然支払うべき利息を全く支払わずに済んだのであり、財産の増加または債務の減少があったとみるべきである。…親子間等の特別な関係がある者間における無利息による金銭の貸付けがあった場合には、原則は経済的利益として課税するとしながらも、…本件金銭貸借は、自動車学校の運営資金として多額かつ長期にわたるため、本件経済的利益を贈与とみなすことは相当であり…」とした。

34) 相続税法は、財産評価について23条から26条に記載したわずか4種類しか定めておらず、課税実務上は財産基本通達と個別通達により対応している。

率を基に評価する<sup>35)</sup>ことを可能としている。また、期間付定期金は有期定期金として算出した額と終身定期金として算出した額とのいずれか少ない金額により評価<sup>36)</sup>し、保証期間付終身定期金についても、有期定期金として算出した額と終身定期金として算出した額とのいずれか高い金額による<sup>37)</sup>。また、契約に基づかない定期金に関する権利の価額については、予定利率の複利現価率を利用する場面もある<sup>38)</sup>。給付事由の発生していない定期金に関する評価も同様である<sup>39)</sup>。

これら定期金に関する評価の規定は、明治38年の相続税法創設時から設けられており、たとえば、旧相続税法24条における有期定期金の評価は残存期間に受ける給付金総額に残存期間に応じた20%～70%の割合を乗じて計算した金額によるものとされ、「この割合は残存期間内に受け取る定期金の合計額について年利8分として複利現価を計算し、これを適当に端数処理したもの<sup>40)</sup>」で、昭和25年に設定されている<sup>41)</sup>。

したがって、定期金の評価にあたっては、相続税創設時より金利に関する経済的利益を折り込んで計算されていたといえることができる<sup>42)</sup>。

このように、定期金の評価は、一貫して厳密な計算方法を明示していたとは決していえないものの、大雑把な経済的利益を常に組み込んでいたことになる。つまり、財産評価の中に経済的利益を取り入れて評価することは、決して不自然なことではない。

---

35) 無期定期金については、1年間の平均受給金額÷約定利率を使う。また、いずれも定期金に代えて一時金の給付を受けることができる場合にはその一時金相当額と解約返戻金相当額を下ることはできない（相続税法24条1項1号～3号）。

36) 相続税法24条3項。

37) 相続税法24条4項。

38) 相続税法24条5項。

39) 相続税法25条。

40) 橋本守次『新訂版ゼミナール相続税法』（大蔵財務協会、2011年）986頁。また、昭和25年までは、この割合が80%と40%で年利5分として計算して適当な割合を控除している。

41) 戦後の相続税法は、昭和22年、昭和25年、そして昭和33年と大きく変更している。すなわち昭和22年の改正は、憲法及び民法改正に基づいて家督相続の廃止及び贈与税の新設を図ったものの依然として戦前の遺産課税方式を採用しているのに対して、シャウプ勧告を受けて行われた昭和25年改正は、遺産課税方式に大きく改められ、その後昭和33年による改正によって法定相続分を加味する課税方式に修正され現在に至っている経緯がある。

42) 昭和22年の相続税法において地上権及び永小作権（昭和22年相続税法33条）、定期金に関する権利で相続開始の時までに給付事由の発生しているものは相続開始の現況によって評価することを要求し（昭和22年相続税法34条）、保険事故の発生していない生命保険契約に関する権利の価額（昭和22年相続税法35条）及び年金支払事由の発生していない郵便年金契約に関する権利の価額（昭和22年相続税法36条）は一定の算式に基づいて計算する旨が規定されている。また、昭和25年相続税法では、地上権及び永小作権（昭和25年相続税法23条）、定期金に関する権利の評価（昭和25年相続税法24条）、年金支払事由の発生していない郵便年金契約その他の定期金給付契約に関する権利の価額（昭和25年相続税法25条）、保険事故の発生していない生命保険契約に関する権利の価額（昭和25年相続税法26条）の各評価は一定の算式に基づいて評価する。また、上記の地上権及び永小作権などの評価について昭和25年相続税法になって「相続開始の現況」という文言が削除された理由は、昭和22年相続税法の課税物件が遺産そのものであったのに対して、昭和25年の相続税の課税物件が、納税義務者の相続又は遺贈により取得した財産であって（相続税法2条）、私法上の取得原因によって定まるものであることから論理的に当然であり、相続法方式を遺産課税方式から遺産取得課税方式に変更したこと伴うものであるとした判決（東京高判平成26年9月24日判時2240号21頁）がある。

しかしながら、債務の経済的利益組み込みの有無は、もう少し検討しなければならないだろう。

## 5. 小括

一定期間における所得に対して課税される法人税及び所得税において無利息債務に係る経済的利益は、法人の場合、商法に基づく金利計上の要請により無利息貸付した側に益金が生じ、個人の場合には、個人間では経済的利益を認識することはないものの、法人から個人に無利息貸付が行われた場合、経済的利益を認識しなければならない。

一方、相続税法上無利息債務の問題は、みなし贈与の存在について問題となることがあるが、経済的利益が影響を及ぼす特別な規定は存在していない。相続税法には期間利益という概念がなく、被相続人の財産及び債務を相続開始時点の財産評価をすればよいからである。

しかしながら、相続税法には、財産の法定評価なるものが相続税法創設時から存在し、定期金に関する権利等の評価を法律で定めている。この内容は、財産評価方法の中に同財産を金利に係る経済的利益を折り込んで単純化し、規定している。このことは、相続税法においては、財産評価の場面で経済的利益を認識する機会があり、負の財産である債務についても経済的利益を認識できる可能性があることを意味している。

## 第5章 債務評価の本質

### 1. はじめに

前章では、所得課税における経済的利益が、相続が開始した時点の財産について課税する相続税においても、財産評価する場面で取り入れられる余地があることについて言及した。そのために、昭49最判が対象とする事案は、相続税法における債務控除を巡る問題であることから、その本質を検討し、新たな債務評価の基準を考える必要がある。

現行の相続税額の計算方法は、各法定相続人がその相続分に応じて遺産の総額を分割したものと仮定した場合の税額の合計額を相続人等が実際に取得した相続の価額の比によって按分した額を各相続人が負担すべき税額を算出することになっている。この計算方法は遺産税方式と遺産取得者課税の折衷<sup>43)</sup>または純粋な遺産取得税の体系を修正している<sup>44)</sup>と

43) 水野忠恒「相続税の意義と根拠」日税研論集第61号（日本税務研究センター、2011年）19頁。

44) 金子・前掲注23) 583頁。

旧民法が「家」の存続を図ることが優先され相続人が武家社会の嫡出子である長男子による家禄の相続の制度である「家督相続」とこれを補完する家長以外の家族の死亡に係る「遺産相続」の二種類に区分していたことから、家督相続には軽課、「遺産相続」には比較して重い税を課していた戦前の相続税制度とは明らかに異なっている（小林栢弘ほか『相続税法論点』（大蔵財務協会、2015年）9頁～12頁）。

戦後、昭和22年の税法改正によって、この家督相続と遺産相続が一本化された相続税は、わが国の新憲法施行の日（昭和22年5月3日）と同一の日に施行された。

される。

この場合の遺産の総額は、相続又は遺贈により財産を取得した者が当該相続又は遺贈により取得した財産の価額の合計額（相続税法11条の2）から被相続人の債務で相続開始の際に現に存するもの（公租公課を含む。）と被相続人に係る葬式費用の金額を差引いた額である（相続税法13条）。そこから、法定相続人の数を基とした遺産に係る基礎控除（相続税法15条）を差し引き、法定相続人が法定相続分によりその額を取得したとする仮定を前提に相続税の総額を求める（相続税法16条）。そして、この総額を各相続人及び受遺者が、その取得した課税価格に応じて相続税額として負担することによって（相続税法17条）、相続人がどのような分割をしても納付すべき相続税の額は変わらない仕組みになっている。

この現行方式は、シャープ勧告に基づく遺産取得課税方式で問題となった超過累進税率の適用緩和を目的とする仮装分割の問題や分割困難な農地相続の問題をある程度解決したものの、同じ財産を取得したとしても法定相続人の人数が異なった場合には税額が異なる可能性が生じ、また一人の相続人等の申告漏れにより他の共同相続人等にも追徴税額が発生するという問題を生じさせている<sup>45)</sup>。

## 2. 債務控除の根拠

このように、遺産の総額は財産の価額から債務を差し引くことにより導かれる。そして、債務を差し引く根拠は、相続税の課税対象が相続人の相続財産から債務を差し引いた純財産の増加に対して課税する<sup>46)</sup>ものであり、所得税の場合と基本的に同じである。

ただし、所得税が一定の期間に獲得した収入から必要経費を差し引いて求めた所得に対して課税しており、これを財産的側面からみれば、一定期間の純資産の増加にその期間の消費した額を加えた額としている。一方、相続税の場合には、相続開始があったことを知った日において労せずして取得した純財産額そのものに対して課税している点が、大きく異なっている。

さらに、債務控除を裏付ける法律として、相続税の相続開始と同時に何らの清算手続を得ることなく、被相続人の一身に専属したもの以外で、被相続人の財産に帰属していた権利義務が包括的に相続人に承継される民法896条<sup>47)</sup>があることは言うまでもない。

そうすると、債務控除の理由として、民法の債務の相続性について検討することが重要である。

45) 税制調査会『平成21年度の税制改正の答申』（2008年）5頁。

46) 「立法者は、被相続人の遺産から被相続人に属する債務を控除すれば、それで正味の相続財産は確定されたと考えたものと思われる」（粟津明博『税法解釈の限界を考える：判例・裁決の批判的検討』（日本評論社、2015年）370頁）。

47) 北野・前掲注31）133頁。

### 3. 債務の承継と債務控除

中川善之助、泉久雄氏によれば、元来相続は相続人の利益を護るためのものであるはずなのに、何の利益にならない債務が相続される民法上の理由は、被相続人の債務を相続人が承継することによって、取引の相手方を法的に保護し「権利の安定のためには、法律関係に連続性を与える必要がある<sup>48)</sup>」ことにほかならない。そして、最近の学説は、より債権者の利益保護を重要視してきている<sup>49)</sup>。

また、相続人保護のためには、相続の債務は、相続開始時において、具体的にその額が確定されうる状態になければならない<sup>50)</sup>。それゆえに、普通の保証債務と連帯保証<sup>51)</sup>について相続性を認めうるが、身元保証と信用保証については<sup>52)</sup>、相続性を認めることはできない<sup>53)</sup>。

他方、相続人には、相続の放棄と限定承認の権利を認めて相続人に対する保護も図っており、債権者の権利と相続人の保護についてバランスをとっている<sup>54)</sup>。

### 4. 債務控除の問題点

しかしながら、民法上の債務承継は、下記理由により、相続税法上の債務控除と必ずしも一致するものではない。

第一に、保証債務は、一般的に債務控除とはならない<sup>55)</sup>のであって、控除すべき債務は「確実と認められるもの<sup>56)</sup>」に限られ、相続開始の現況<sup>57)</sup>により判定することになる。たとえば、東京地裁昭和59年4月26日判決・税務訴訟資料136号352頁は、保証債務について、「将来現実にその債務を履行するか否か不確実であるばかりではなく仮に将来その債

48) 中川善之助＝泉久雄『法律学全集 相続法〔第4版〕』（有斐閣、2000年）163頁。

49) たとえば、可分債務の負担について、判例は、「遺産共有を物権法上の共有と異ならないものと解されており、民法427条が多数当事者間の債権関係の原則を分割債権関係としていることからして、債務の当然分割は共有説の必然的な結論とされている。」（松原正明『全訂 判例先例相続法Ⅰ』（日本加除出版 2006年）411頁）ので、当然分割説に確定している。しかし学説は、「かつては判例と同じ、当然分割説が通説であったが、その後、債権者の利益を重視すべきであるという立場から、不可分債務説、合有債務説が有力となり、現在では当然分割説は少数説であるとされる」（松原正明・同書411頁）。

50) 中川＝泉・前掲注48) 179頁。

51) 「連帯保証は、実質的には附従性のある保証債務であるから、保証債務と同じ取扱いをすべきである。」（中川＝泉・前掲注48) 178頁）。

52) 最判昭和37年11月9日民集16巻11号2270頁。

53) 「しかし判例は、普通の保証債務については、相続性を認め、ただ身元保証と信用保証については、その責任の範囲が不確定であり、時には極めて広汎となるかも知れない性質のものであるから、全く相互の信頼を基盤とした一身専属的債務であり、相続性を認めることはできないとしている。ただし、身元保証人の補償すべき損害が既に発生して、具体的賠償債務となってしまった後に、身元保証人が死亡した場合には、その補償義務は相続されるとなす。」中川＝泉・前掲注48) 177頁。

54) 「相続人には、相続人の救済制度とされている相続放棄、あるいは限定承認申述のための合理的判断の機会を与えられるべきである。」（中川＝泉・前掲注48) 179頁）。

55) 課税実務では、相続税基本通達14-3(1)。

56) 相続税法14条1項。

57) 相続税法22条。

務を履行した場合でも、確実に認められる債務には該当しない」ものとし、相続開始の現況によっては主たる債務者が弁済不能の状態で、かつ、求償しても返還を受ける見込みがない場合のみ、当該保証債務を債務控除の対象とすることができると解されるとした。なお、課税実務では、相続税基本通達14-3(1)<sup>58)</sup>が存在している。

第二に、この債務の包括的な承継は、相続財産から現実的に差し引かれる支出が相続税の計算上債務控除として差し引かれない場合があるという課税上の問題を生じさせている。民法885条は、相続財産に関する費用は、その財産から支弁するとされ、この相続財産に関する費用とは相続財産の管理や清算に必要な費用を意味している<sup>59)</sup>。具体的には、相続の承認前などの相続財産保存のための遺産管理费用や限定承認における清算のための管理费用など<sup>60)</sup>が該当し、これらの費用は遺産債務に準ずる費用と解されて<sup>61)</sup>、さらに、遺言執行費用は、「遺言の執行に関する費用は、相続財産の負担とする。」と民法<sup>62)</sup>で規定しておきながら、相続財産の中から支弁すべき相続財産に関する費用であるものの被相続人の債務ではないという理由で課税実務上、債務控除の対象とならないとしている<sup>63)</sup>。

このように、相続税法上の債務控除は民法の規定と異なっており、その適用となる範囲は制限されているといえる。

## 5. 米国の債務控除

このギャップを解消するためには、相続が開始したことにより、自動的に財産と債務を相続人が承継するのではなく、相続開始により残された財産を基に債務を弁済し、残額を相続人等に分配することにより解消できる。

たとえば、アメリカの多くの州が採用している相続開始とともに遺産財団に財産が移転し、遺言執行者又は裁判所により選任された遺産管理人が遺産財団に係る遺産の管理処分をすることになっているような制度である<sup>64)</sup>。この様な制度とリンクするよう連邦遺産

---

58) 「保証債務及び連帯債務については、次に掲げるところにより取り扱うものとする。(1) 保証債務については、控除しないこと。ただし、主たる債務者が弁済不能の状態にあるため、保証債務者がその債務を履行しなければならない場合で、かつ、主たる債務者に求償して返還を受ける見込みがない場合には、主たる債務者が弁済不能の部分の金額は、当該保証債務者の債務として控除すること」とされている。

59) 橋本・前掲注40) 219頁。

60) 橋本・前掲注40) 219頁。

61) 橋本・前掲注40) 220頁。

62) 民法1021条。

63) 相続税基本通達13-2。これに対して、遺言執行費用は相続財産から天引きされ、相続人の手に現実に渡らないのは、担税力に応じた課税の基本理念に対して問題があるとした考えがある。栗津・前掲注46) 370頁。また、葬式費用は、被相続人の債務であるとは思えないが、相続税の課税価格の計算上控除できることになっており、民法885条1項の費用とのバランスが取れていないだろう。

64) 小林・前掲注44) 31頁。

税<sup>65)</sup>の計算は、被相続人の死亡時点における権利を有していたすべての財産のほか、死亡前3年以内に贈与された財産が含まれ、現物財産は、すべて公正な市場価額で評価され<sup>66)</sup>た総遺産額から、葬儀費用、会計費用を含む遺産管理費、被相続人の債務、管理中に負うこととなった災害および盗難損失などを差し引いた額を<sup>67)</sup>課税対象としている。これら控除すべき項目は、わが国の相続税法の債務控除よりもかなり広範囲となっているが、相続税も財団の管理コストの中に組み込まれ、財団の債務として清算手続に従って債務整理の対象となっており、税の執行上も遺産取得課税に比較して相対的に容易<sup>68)</sup>であることをあらわしている。

このように、米国における相続税の性格は、遺産税を納付した後の遺産を相続人に分配する制度のもとで被相続人の一生を通じての租税負担の清算をする一面を有すると位置づけることが可能となってくる。

## 6. 限定承認と相続人不存在

このような米国流の一生を通じての租税負担の清算をするという考えは、わが国において限定承認と相続人不存在の場合に現れる。

民法 922 条に規定している限定承認は、相続人が相続によって得た財産の限度においてのみ被相続人の債務及び遺贈を弁済すればよいのであり、全相続人が相続を放棄した場合及び相続人が始めから存在していない場合には、民法 939 条に規定する相続人不存在となって相続人が有する財産債務を法人とみなして<sup>69)</sup>換価手続をした後、債務弁済した残額を受遺者に対して受贈財産を移転させ、さらに残余財産を特別縁故者に分与<sup>70)</sup>した後に、残余を国庫に帰属させる<sup>71)</sup>ことにしている。

さらに、限定承認の場合の債務には被相続人の租税債務も含まれることから、相続した資産の換価手続中に生じた被相続人の保有した資産は所得税法 59 条に規定するみなし譲渡によって資産の値上がり益に対する清算が行われることになっている。

また、相続人不存在の場合に成立されるとみなされた相続財産法人は財産を競売手続に

65) 米国各州で課税されている相続税 (inheritance tax) とは異なる。この租税は、被相続人の死亡により財産を受領する権利に対する税金である。伊藤公也『アメリカ連邦税法〔第5版〕所得概念から法人・パートナーシップ・信託まで』(中央経済社、2013年) 560頁。

66) 内国歳入法 2031 条 (a)。ただし、遺産の価値が急激に低価した場合の救済措置として、遺産執行者等が代替評価法 (alternate valuation method) を選択したときには、すべての遺産について死亡日から6か月または遺産が実際に処分された日のいずれか早い日における公正市場価格によって評価することにしている。内国歳入法 2032 条 (a)。この点、頑なに相続開始時点の財産の評価に固執するわが国の相続税法と異なり柔軟な対応をしている。

67) 内国歳入法 2051 条以下。

68) 高野幸大「遺産税方式の問題点に係る若干の考察－アメリカの連邦遺産税制度を素材として－」日税研論集第61号(日本税務研究センター、2011年) 273頁。

69) 民法 951 条。

70) 民法 958 条の3。

71) 民法 959 条。

によって換価するか、家庭裁判所の許可<sup>72)</sup>によって債務を弁済する規定になっている。

このように、いずれも被相続人の財産から債権者に対して債務整理手続きによって弁済する債務を控除した残額を分配する点において、生涯の税負担の清算を同時に行っているといえる。

しかしながら、これらは相続税法とは異なる別の手続に基づいている<sup>73)</sup>点に留意しなければならない。つまり、わが国の相続税法における債務控除は債務を承継するという考え方に基いて相続税の課税対象である相続開始時点の純財産を算出する目的のためであり、債務を清算するという考えはないのである。いわゆる単純相続以外の場面では債務の清算する必要性が生じるが、この場合には相続税法とは異なる法律によることになる<sup>74)</sup>。

## 7. 債務評価の本質

債務が相続財産の清算手続の中に組み込まれていく制度のもとでは、債務控除として評価する金額は、弁済した金額そのものである。

しかしながら、民法が相続財産と同様に、被相続人に属している債務も一身専属とされるもの以外が相続人に承継されにもかかわらず、相続税の計算上、その債務の範囲が制限されている現行の相続税法では、債務の評価額を算出することは、困難となる場合があることは十分に予想でき、本件は、この点を巡る問題であったといえる。

この問題を解決するために、資金の借り手と貸し手の同時死亡があったとき、借主の借入金の相続税評価額と貸主の貸付金の相続税の評価額は、どのような関係になるのであろうかという設問を検討してみたい。

当然、同一の債権及び債務の相続税評価については、同額でなければならないことは言うまでもない。

しかしながら、相続財産は「時価」で評価することが要求されているのに対して、債務は「現況」によるとした昭49最判における課税根拠では、財産と債務の評価基準が異なることから、それぞれの評価額が同額とならないことが理論上あり得るであろう。

---

72) 民法957条、同法28条。

73) 限定承認を受ける場合、債務超過又はそのおそれがあるとき、かつ、一定の条件に合致するときに選択されることが多いと思われる。限定承認をすることによって換価手続に入るので所得税の問題が生じる。また、相続財産法人を形成する場合には、相続財産に帰属する受取利息や家賃収入、資産譲渡等はみなし法人の所得として法人税が課されることになっている。なお、この点については、最終的には国庫に帰属することからあえて申告不要とする解釈もある（渡辺淑夫ほか『法人税基本通達の疑問点』（ぎょうせい、2012年）7頁）。

74) さらに、金銭以外の財産で納税する制度である物納は相続税にのみ認められているが、たとえば借地に係る土地を物納しようとした場合、相続税の納期限までに物納申請することが求められており（相続税法42条1項）、その後、預かった保証金全額を借地権者に弁済し抵当権抹消を税務署から求められるにもかかわらず、相続税の計算上その保証金の額の一部のみしか債務控除されない。その結果、実際の相続により取得した遺産より相続税の計算上の遺産の総額が大きく超えることになってしまう場合（東京地判平成16年9月3日訟月52巻4号1229頁）もあり、著しく納税者感覚と異なっていると思われる（山田俊一「プロから寄せられた難問事例 定期借地契約期間中に生じた実務留意点」税理58巻15号（2015年）205頁）。

ここでは、債務の評価基準とは具体的に何かが問題となるのであるが、この同時死亡の場合の問い掛けは、昭49最判と異なる債務評価の基準を導き出してくれることになる。

債務の評価とは、その同一の債務の相手方である債権と必ず一致しなければならない。このことは、債権者側の債権額を一定の基準で相続税評価すれば、債務者側の債務を評価する目的を完全に達成できることを意味する。したがって、相続税法22条において債権が「時価」で評価するよう明示されているのであるから、債務の評価も相手方債権を「時価」によって評価すべきであると、結論付けられることになる。このことは重要である。

ここにおいて、昭49最判やその後の多くの判例が引用した財産は「時価」で、債務は「現況」によるとした図式は崩壊し、債務も財産と同様に「時価」によって評価しなければならないのである。昭49最判のように債務を課税時期から契約終了時までの期間に応じた複利現価率で割り引いて評価するというのは、債務を「時価」で評価した結果である。

## 8. 小括

米国の遺産財団から債務等を弁済する遺産税方式は、債務控除を債権者に対して清算することになるので、債務控除の対象となる金額は、わが国の債務控除の範囲より広くなると同時に、清算手続きに基づいて弁済する金額が債務控除の対象となる。

それに対し、わが国の被相続人の生前中の債務を清算するものではなく、相続人が承継するものであるという民法の規定に基づいており、さらに、相続税法上の債務控除は、遺産と同様に債務も相続開始と同時に承継される民法の規定から導き出されるものの、民法における債務承継よりその範囲は狭められている。その結果、債務の金額を評価することは、困難となっていることは明白である。

この債務金額を具体的に算出するため、一つの問題提起をした。つまり、同時死亡の場合の債務評価額である。

債務評価は、その債務の相手方の債権額を評価することと同義であることから、相手方債権を評価することと何ら異ならない。この場合、相手方債権が相続税法22条に規定する「時価」で評価することが要求されているのであるから、債務を評価することは、結局のところ、債務を「時価」で評価することになるのである。

そうすると、昭49最判が債務の評価の根拠規定を相続税法22条に規定する「現況」としたことには異議があり、債務評価は、財産と同様に相続税法22条前段における「時価」で評価することが求められていることになる。

## 第6章 保証金・敷金と地代の関係

### 1. はじめに

無利息であることによって享受する経済的利益を常時認識できるのは、金銭の貸借には必ず金利が付されるべきとされる法人が想定されるであろう。したがって、将来の一定期

間中受取り続けるこの経済的利益の総額を複利運用による現在価値に引き直す思考は、法人についてあてはまるのであって、金利を付すことを民法上も税法上も要求されていない個人間には原則無関係であるといえる。しかしながら、個人であっても法人と同様に無利息債務に係る経済的利益を認識せざるを得ない場合があり、その典型例<sup>75)</sup>が、賃貸借契約における保証金・敷金による経済的利益の発生であると思われる。

そこで、借地借家法における保証金・敷金と経済的利益の関係について検討してみよう。

## 2. 借地借家法の概要

旧借地法及び旧借家法が制定<sup>76)</sup>されてからもうすぐ 100 年なろうとし、いくつかの変遷を経て現在に至っている。借地法及び借家法が正当事由制度を組み込んだ 1941 年の改正の後、1991 年には、従来の借地法及び借家法並びに建物保護法が一本化された借地借家法が制定された。そして 2001 年には定期建物賃貸借の一般化、さらに 2007 年の事業用借地権が拡大され、それぞれの時代の要請に応じていった。

旧借地権は、契約の更新があり、期間満了後も借地権者が契約の終了をしない限り借地契約は更新され続け、借地権設定者が期間満了により借地契約を終了させるためには、土地の使用継続に遅滞なく意義の申立と正当事由<sup>77)</sup>が要求されるので、特別な事情<sup>78)</sup>がない限り借地は継続していくことになっており、借地権を設定したら期間満了により取り戻すことが不可能な制度であった。

特に都市部における宅地の需要が大きく、借地法及び借家法の抜本的見直しが行われることによって実態に適応した借地借家関係を構築する認識のもとに、定期借地権が創設された。この定期借地権は①契約の更新がない②建替による借地期間の延長がない③建物買取請求権がないという 3 つの特約を有している。その結果、所有から利用へと土地の価値観を大きく転換させるものとなった<sup>79)</sup>。

定期借地権は、導入以来相当数の事例が見受けられるところであるが、まだ普通借地権と比較すると現時点においてもその取引事例が多くない<sup>80)</sup>。

## 3. 旧借地権と定期借地権

判例の積み重ねによって、借地契約が満了しても借地上の建物が存在し、借地人が借地契約の存続を希望すれば、地主の正当事由が認められない限り旧借地は一度貸すと二度と

75) 課税実務において、この複利年金原価率は、定期借地権等のほか、著作権・営業権・鉱業権等の相続税評価額算定に使用されている。

76) 1921 年（大正 10 年）4 月 8 日。

77) 双方の土地の使用を必要とする事情を比較衡量しなければならない（最判昭和 37 年 6 月 6 日民集 16 卷 7 号 1265 頁）。賃貸借双方の利害関係、借地に関する従前の経過などの事情を社会通念に照らして判断すべきである（最判昭和 25 年 6 月 16 日民集 4 卷 6 号 227 頁）。

78) 旧借地法上の建物の朽廃（借地法 2 条 1 項但書）。

79) 国土交通省ホームページを参照した（<http://tochi.mlit.go.jp/chiiki/lease/doc2-1.html>）。

80) 岩下忠吾『総説 相続税・贈与税〔第 3 版〕』（財経詳報社、2010 年）893 頁。

戻ってこない制度に対して、借地契約の更新をなくして契約期間満了により権利が確定的に消滅させることを法律で明確に定めたことによって、地主に貸地の提供を促す目的で定期借地権が誕生している。

借地借家法において一般定期借地権<sup>81)</sup>、事業用定期借地権<sup>82)</sup>、および建物譲渡特約付定期借地権<sup>83)</sup>という3つの態様を用意している定期借地権は、存続期間の長短<sup>84)</sup>によって区別されるが、法律上はいずれも確定的に借地権が消滅することになっている。

旧借地法とは異なって、定期借地権を設定する場合には、期間満了により契約の更新がなく借地人の権利が確実に消滅する。そのことから、敷金・保証金の授受が行われることが多くなっており<sup>85)</sup>、後述の敷金・保証金の機能を発揮させることとなっている。たとえば、保証金が建築解体費用相当を上回る額で設定されていれば、借地期間の満了時点で借地人に建物解体費をまかなえる資力がない場合でも、保証金から建物解体費相当額を捻出して残余を借地人に返還することも可能となる<sup>86)</sup>からである。

#### 4. 保証金・敷金と地代等の関係

##### (1) 権利金と保証金の授受に関する規定

ところが、借地契約では、保証金・敷金及び権利金の発生が圧倒的に多いものの、借地借家法において借地権設定時における権利金<sup>87)</sup>や保証金の授受についての規定は存在していない。借地借家法において普通借地権と定期借地権が新たに設定されたが、同時に旧借地権も存続<sup>88)</sup>し続けていることから、旧借地法においても同様である。

そこで、権利金と保証金・敷金の性質について確認してみる必要があるだろう。

##### (2) 権利金の性質

---

81) 借地借家法 22 条。

82) 借地借家法 23 条。

83) 借地借家法 24 条。

84) 一般定期借地権の存続期間は最低 50 年であり、長期については制限がない。また事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物（すなわち居住用を除く）の所有を目的として 30 年以上 50 年未満又は 10 年以上 30 年未満とする公正証書により設定されることになっている。建物譲渡特約付定期借地権は 30 年以上の存続期間を定めた借地契約を締結し期間満了時に建物を相当の額で買い取る特約を設けたものである。

85) 大木祐吾「建物の出口戦力から見た定期借地権制度の見直しの必要性」Evaluation No58 (プログレス) 48 頁～49 頁。具体例として「宅地の所有者は、定期借地権等の設定者より当該定期借地権等の目的とされている宅地の価額（自用地としての更地価額）の 10%～20%位の保証金（無利息である場合が多い。）を受入れ（当該保証金は当該定期借地契約終了時に返還）、その他に地代として約定した金額を収受する。」（笹岡・前掲注 6）747 頁）。

86) 大木・前掲注 85) 48 頁～49 頁。

87) 民法にも規定はない。「契約の際に、種々の目的のため種々の名称で賃借人から賃貸人に金銭が支払われることが多い。それらについて民法に規定がないため多様な解釈がみられる。」（水辺芳郎『賃権各論〔第2版〕』（三省堂、2006 年）187 頁）。

88) 借地借家法附則 4 条但書。

民法上、権利金は、三つの性質を有するものとされている<sup>89)</sup>。第一に営業ないし営業の上の利益（のれん）の対価として支払われるものである。第二に賃料の一部であり、その一括前払として支払われるものである。第三に借地権・借家権の対価として支払われるものであり、賃借権の譲渡に関する賃貸人の承諾の対価的性格があると見られている<sup>90)</sup>。権利金の名目で授受される金銭の性質は、その時の事情によって様々なのである。

所得税法では、昭和34年に借地権の設定の対価に対する課税の取扱い<sup>91)</sup>が改められた。それまでは、借地権の設定に伴う巨額の権利金が授受されたとしても、すべて不動産所得とされていたものを、建物又は構築物の所有を目的とする借地権の設定に伴って権利金を取得した場合、その権利金の額が土地の更地価額の2分の一を超えるなど一定の要件を満たしているときは、これを譲渡所得として取り扱うことにした（所得税法施行令79条）。この場合、権利金授受に伴う課税を回避するために、権利金を受け取る代わりに金銭の無利息または低利率による金銭の借入れすることがあったので、この経済的利益を権利金に含めて譲渡所得の課税対象とした。（所得税法施行令80条）

また同時に、不動産所得とされた権利金が地代年額の2倍以上であること等一定の要件を満たす場合には、臨時所得として税金負担が緩和される処置がなされた（所得税法2条1項24号、同施行令8条2号、所得税法90条）。

このように税務は、民法上の性質と合わせるように変遷している歴史がある。

### （3）保証金・敷金の性質

次に保証金・敷金についてだが、民法はその性質について何ら規定しないものの判例による積み重ねがある。

判例によれば、敷金とは、賃借人がその債務を担保する目的で金銭を賃貸人に交付し、賃貸借終了の際に、債務不履行がないときは、賃借人に対しその全額を返還する。もし不履行があるときは、その金額中から当然にその債務不履行による債務の弁済に充当されることを約して授受する金銭である<sup>92)</sup>。また、賃借人の賃料延滞・目的物破損による賠償義務など賃借人の債務を担保するために、賃借人から賃貸人に交付する金銭である。

この機能は、旧借地法から現在の借地借家法に至るまで続いている。もともと民法619条で援用されている民法598条において、賃借人は返還時において現状回復する義務を負い、民法269条において地上権についても原状回復の原則が規定されている。したがって従前から、借地人に原状回復義務があることは明らかであり、定期借地権においても、あえて借地契約において原状回復にかかる定めを置くことで、借地人に注意喚起を促してい

89) 我妻・前掲注16) 1125頁。

90) 水辺・前掲注87) 188頁。

91) 法人税法における借地権等設定時の権利金の取扱は、昭和36年に所得税と同様な取扱いとなり、翌昭和37年には借地権設定に伴う土地帳簿価額の一部損金算入制度が導入されている。

92) 大判大正15年7月12日民集5巻616頁。

る<sup>93)</sup>。

したがって、賃貸借終了のさいに、賃借人の債務を控除し、残額は返還される<sup>94)</sup>。賃貸人は、敷金の存在を無視して、延滞賃料その他の全額について賃借人または保証人に対して請求することはできない<sup>95)</sup>。また、賃貸借契約の継続中に賃料の不払いがあっても、敷金をその不払賃料に充当することはない。賃料の不払いは不払いで、その行為は契約解除の理由となるだけである。つまり敷金充当は、賃貸借契約が終了するときに行われる行為である<sup>96)</sup>。

さらに、民法の建前から、賃貸借の継続中は、特約がない限り、敷金には利息を生じないし、慣行もそうになっている。しかし、賃貸借が終了した場合には、その時から法定利率による利息を含めるべきである。契約が解除告知によって終了した場合にも同様であり、敷金受領の時に遡って利息を生じると解するべきではない<sup>97)</sup>。

これらは敷金に関するものである<sup>98)</sup>が、敷金が賃貸借契約成立から明け渡しまでに生じる損害を担保するものとして性質を有することから保証金も同じ性格を有するとみるべきであろう。

このように、保証金・敷金は、担保としての機能を有し、特約がない限り利息は発生しないのである。

#### (4) 保証金・敷金と地代の関係

そして、借地借家法第11条は、「地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場

93) 大木・前掲注85) 48頁～49頁。

94) 最判昭和48年2月2日民集27巻1号80頁。

95) 大判昭和7年11月15日民集11巻2105頁。

96) 田原・前掲注5) 10頁。

97) 大判明治35年4月17日民録8輯4巻63頁。

98) これ以外にも多くの判例が残っている。代表的なものを挙げると次の通りである。

①賃貸借が継続している間は、当然の充当が生じることはなく、賃貸人において敷金を延滞賃料に充当することは自由であるが、賃借人または保証人において充当を主張することはできない（大判昭和5年3月10日民集9巻253頁）。したがって解除の前提としての催告においても、敷金を控除して請求することを要しない（大判昭和10年5月15日民集14巻891頁）。②建物の賃貸借契約の存続中に、目的建物の所有権が移転されると、賃貸借関係は建物譲受人と賃借人との間に移転し、その時に敷金返還債務も移転する（大判昭和2年12月22日民集6巻716頁）。③逆に、借地権が賃貸人の承諾を得て譲渡された場合には、敷金返還請求権が譲渡されるなどの特段の事情がない限り、新賃借人には承継されない（最判昭和53年12月22日民集32巻9号1768頁）。④賃貸借終了後に賃借人がなお占有を継続する場合に、明渡し終了までの賃料相当額の支払にも敷金は充当される（最判昭和48年2月2日民集27巻1号80頁）。⑤地震などの災害によって賃貸家屋が滅失し、賃貸借が終了した場合、敷引特約（事案では2割を返還しないとしていた）は適用されず、全額返還される（最判平成10年9月3日民集52巻6号1467頁）。

合には、その定めに従う。」と規定し、地代等増額請求権を認めている<sup>99)</sup>。

つまり、借地契約は長期にわたる契約であることから契約時の状況とその後の状況では当然に違ってることが予想されるので、この場合、同条は土地に対する公租公課の増減、地価の上昇又は低下その他の経済事情の変動<sup>100)</sup>、近隣地域の地代との比較の三つの状況を想定し地代が諸事情の変化により不相当になったこと、または地代を増額しない特約がないことを条件として賃料増減請求権を認めている。

このことは、契約当初に地代が何らかの経済的事由に基づいて設定されるだけでなく、契約期間中にわたってもその経済的關係は維持されていくことを意味し、地主にとっては、保証金・敷金の運用益を利用して地代を設定するので、保証金・敷金が無利息であっても地代の発生を通して金利を負担すると同様な効果が認められる制度となっている<sup>101)</sup>。

もっとも保証金・敷金の運用益は地代ではない。たとえば、保証金を預託し、管理費のみの支払義務を負うマンションの利用権設定契約について賃料増額請求権の行使は認められない。

したがって、保証金・敷金が無利息であったとしてもその運用益は常に生じていると認められ、無償の経済的利益として所得課税の対象となるべきであろう。

ただし、旧借地契約では敷金・保証金の授受がなされることは、あまり多くはない<sup>102)</sup>。その理由は、旧借地契約を設定する場合、半永久的に借地が返還されないことから、返還されることが前提である敷金・保証金に基づく契約よりも、返還義務のない権利金等の授受を行なって法的安定性を保つことがお互いの利益に合致すると考えたと思われる。

## 5. 小括

昭49最判は「経済的利益について中間利息を控除するのは、それが弁済期までの間通常の利率で運用されることを前提とするものであるから、本件においては年8分の割合によって計算するのが当然であって、これと約定利率との差によるべき理由はなく、原審の

99) 旧法の時代であってもこの地代改訂を巡る裁判が頻発しておきており、実務上すでに当事者間の権利義務関係及び改訂決着までのルールは出来上がっていたとみるべきである。したがって、この条文は実務上の取扱いを法文上明確にしたもので、従来の状況に実質的な変更はないといえる（稲本洋之助＝澤野順彦『コンメタール 借地借家法〔第2版〕』（日本評論社、2003年）81頁）。

100) 「その他の経済事情の変動は平成3年の借地借家法において新たに追加されたもので、地価の騰落以外の経済的な状況の変動を指す。具体的には物価指数、国民所得、通貨供給量、賃金指数などの指標が考えられる。」（稲本＝澤野・前掲注99）81頁）。

101) 「本件契約は、マンション所有者が利用者に対し、居室を使用収益されることを約し、その対価として保証金の運用益を取得する契約であり、賃貸借あるいはこれに類する契約の側面を有するが、本件契約には賃料の負担に関する定めがないことを本質的内容とし、借家法7条1項を適用ないし類推適用して新たに賃料支払義務を生ぜしめることはできない。」東京地判平成8年11月19日判時1619号99頁。「マンションの居室の利用者に対し、居室の使用収益の対価として、管理費を除き、保証金の運用益相当額以外の負担をさせない旨の合意があるときは、借家法7条1項の適用を排除すべき別段の定めがあるというべきであり、同法7条1項の適用、又は類推適用の余地がなく、同条項に基づく賃料増額請求権は存しない。」（東京高判平成10年12月21日判時1678号86頁）。

102) 荒木新五『実務借地借家法〔新訂第2版〕』（商事法務、2006年）27頁。

方法は、誤りといわざるをえない。」(傍線、筆者記入)そして「右相続債務につき年1分の約定利息を支払ってもなお、弁済期までの51年間の毎年借入額の7分(通常の利率と約定利率との差)である903万円相当の経済的利益を留保しうることとなるので、これについて年8分の複利計算により51年間の中間利息を控除した現価を元本金額から差し引くと1,835万3,365円となることが計算上明らかであるから、これをもって相続開始の知己における本件債務の評価額とすべきである。」とし、毎年の経済的利益の複利年金現価<sup>103)</sup>を借入元本から差し引くべきであると判断している<sup>104)</sup>。

借地借家法における保証金・敷金は、借地借家において重要な役割を果たしているだけでなく、賃貸人にとって、その運用益は、地代ではないものの長期間に渡って継続的に利用できるよう制度設計されており、個人法人の別を問うものではない。

したがって、このような常に経済的利益が生じているという前提条件を満たす場合には、昭49最判が判示した期限未到来の債務評価の理論が当てはまるのであって、経済的利益が生じていない財産には認められる余地はないことになる。

そうすると、第2章で紹介した昭49最判と異なる建設協力金等にかかる裁決が経済的合理性の観点から保証金等に係る経済的利益がないと判断した点に大きな疑問が生じるのである。経済的利益の発生は経済的合理性とは無関係だからである。

また、賃貸契約書において無利息の保証金・敷金として記載されていないにもかかわらず、同時期に無利息または低利率による借入金についても、借入金の運用益を利用できることから、同様に経済的利益が発生しているので、相続税の計算上、債務評価額は、減額すべきことになる。

## 第7章 結論

経済的利益が財産課税である相続税法の中でどのように組み込まれているかを検討したところ、定期金に関する評価の中に経済的利益をその評価の中に組み込んでいる仕組みが相続税法創設時から設定されていた。このことから、財産評価に経済的利益を考慮することには問題がないことが明らかになった。

ただし、昭49最判が、相続税法22条の「現況」をその根拠とし、かつ、この「現況」とする理由付けがその後の判決および課税実務において、ほとんど常識化しているが、これは正しくない。債務控除の制度を検討することによって、同条前段に規定している「時価」がその根拠とならなければならないことが判明したからである。ここにおいて、債務

103) 複利年金原価率は、将来の一定期間、毎年支払われる一定金額の現在価値を複利運用する場合に利用される。

104) 「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第11項では、借入金の時価評価を注記することが要求されているが、この場合の時価は元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定されることが多い。これは、投資家に有益な情報を提供することを目的としているので、あくまで貸し手側からの時価評価となり、相続税評とは無関係である。

を「時価」評価するという点で、会計及びファイナンス理論と一致することになる。

また、無利息債務の評価にあたっては、常に無利息による借入金に係る経済的利益が生じていることが必要であり、それは借地契約に基づく保証金・敷金について生じるものであるから、昭 49 最判の射程距離は、期限未到来の債務すべてに当てはまるものではなく、一部の場合にあてはまる限定的な論理といえる。