

事業承継計画にみる使用貸借への課税について

—裁判例（大阪高判令和4年7月20日）を素材として—

中村 信行（名古屋商科大学大学院教授）

要 旨

事業承継を円滑に行うにあたっては、資産・事業を計画的に移転していく場合がある。その際、資産・事業を完全に移転するには資産の活用・事業継続に支障があるとき、段階的な移転を図りたいというときがあるであろう。使用貸借契約とは、無償による資産の貸与であり、譲渡や賃貸に比べると資産の所有者の権利が強いことから、資産・事業の承継の初期段階に検討しうる法形式である。

税務当局から見ると、使用貸借は、資産からの収益の付け替えであって、それに伴う所得分割による累進課税の緩和や贈与税の潜脱といった税制上の問題を生じうるものである。さらに、事業承継計画において用いられる場合には相続税・贈与税も含めた全体的な検討が必要である。

税務当局としてはこれを租税回避行為ととらえがちであるが、契約上は収益が帰属するのは使用借主であるので、容易に無視できるものではなく、適切に課税することは意外に難しい。

最近、駐車場用地の使用貸借をめぐる裁判例がみられた。結果は税務当局の主張が容れられたものの、第一審と控訴審とで結論が分かれる難しい事案であった。本稿では、この事案を題材に、使用借主が事業に関与せず、賃料収入を受け取るだけである受動的な場合には、賃料収入は使用貸主に帰属するという結論は支持する。使用借主が、能動的な作為を行う場合は、賃貸借として認定されるか、地代相当分を贈与税として課税するという税理論的な帰結を採らざるを得ないかもしれない。

このように、使用貸借契約についても、まだ未整理なところが残っており、その活用については一定のリスクの認識が必要である。また、タックスプランニング全般について、事業上の目的を有することの重要性も現れた事案ともいえる。

筆者は、所得課税の一体把握と、そのなかで、無償取引の取扱いに関心を持ってきている。事業承継計画における使用貸借契約の検討はそのひとつであり、引き続き、所得課税の一体把握についての研究を進めていきたい。

キーワード：段階的承継、使用貸借、タックスプランニング、租税回避

Taxation on Loan for Use in Business Succession Planning

– Implication from a Court Case

Abstract

In order to ensure smooth business succession, it is useful to transfer assets and businesses in a planned manner. There may be cases when a complete transfer of assets/businesses would hinder the utilization of assets and business continuity, and a gradual transfer of assets/businesses is desired. A loan-for-use agreement is a legal form that can be considered in the early stages of asset/business succession.

From the tax authority's perspective, a loan-for-use agreement is a form of transferring income from an asset, which may cause taxation problems such as income splitting and evasion of gift taxation. Furthermore, as the matter is about business succession planning, inheritance taxes should be included in overall consideration. Though tax authorities tend to view this as an act of tax avoidance, the contract words cannot be easily ignored, and it is difficult to tax the lessee appropriately.

Recently, there was a court case concerning a lease for use of land for a parking lot. Although the tax authorities' argument was accepted, it was a difficult case with a split decision between the first instance and the appellate court. In this article, we will discuss this case and support the conclusion that rental income belongs to the lessor when the lessee is not involved in the business and only receives rental income ("passive"). If the user-lessee performs an active act ("active"), tax consequence may recognize as a lease or adopt the theoretical tax consequence that the deemed land rent is taxed as a gift tax.

As such, there are still unresolved issues regarding lease-for-use contracts, and it is necessary to recognize a certain level of risk when utilizing such contracts. This case also shows the importance of having a business purpose in tax planning in general.

The author has been interested in the integrated understanding of income taxation and the treatment of gratuitous transactions in this context. The study of loan-for-use contracts in business succession planning, is one such case, and I would like to continue my research on the integrated understanding of income taxation.

Key words: gradual succession, loan for use agreement, tax planning, tax avoidance

I はじめに

事業承継を円滑に行うにあたり、事業遂行や資金の面で、資産・事業を完全に移転することに支障があるときに、段階的に資産・事業を計画的に移転していくことが有用であるときがあるだろう。

使用貸借契約とは、無償による資産の貸与であり、借主はその資産を、無償で使用収益をすることができる。使用貸借は、譲渡や賃貸に比べると資産の所有者の権利が強いことから、資産・事業の承継の初期段階として、資産の所有は維持しつつ収益のみを移転していくといったときに検討しうる法形式である。

使用貸借契約を、事業承継計画におけるタックスプランニングの観点からみると、譲渡や賃貸では生前贈与等の場合に生じ得る課税上の問題をある程度緩和することも期待される。一方で、使用貸する土地も自用地とみなされ相続税上の評価は軽減されない。税務当局から見ると、使用貸借は、資産からの収益の付け替えであって、それに伴う所得分割や贈与税の潜脱といった税制上の問題を生じうるとみるが、事業承継計画ということであれば、相続税・贈与税の問題も含めた全体的な税負担という観点での検討が必要となる。税務当局としてはこれを租税回避行為ととらえがちであるが、契約上は収益が帰属するのは使用借主であるので、容易に無視できるものではなく、適切に課税することは意外に難しい。

最近、駐車場用地の使用貸借をめぐる裁判例がみられた。結果は税務当局の主張が容れられたものの、第一審と控訴審とで結論が分かれる難しい事案であった。本稿では、この事案を題材に、事業承継の場面で現れる使用貸借への課税について検討することとしたい⁽¹⁾。

II 使用貸借契約についての課税関係

1 使用貸借契約について

使用貸借契約とは、無償による資産の貸借である。民法 593 条は、「使用貸借は、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずる。」とする。民法における「使用」とは、物を毀損せず、その性質によって定まる用法に従い、自己の用に供することとされ、「収益」とは、物からの経済的利益を得ることである。これが有償だと賃貸借となる（民法 601 条）。

使用貸借契約においては、貸主からの解除は、使用貸借の期間並びに使用収益の目的があればそれに従い、なければ、いつでも可能である。ほか、賃貸借が賃借人の権利の保護に比して使用借主の権利の保護は弱いとされる。このため第三者間での貸借では通常は賃貸借契約が交わされ、使用貸借が用いられることは少なく、特別な関係者間で使われることが多いとされる。

資産・事業の継続にあたり、資産・事業を完全に移転するには支障があり、まず活用・事業経験を積みせるとか、資産・事業も段階的に移転していきたいというときがあるであろう。使用貸借は、譲渡や賃貸に比べると資産の所有者の権利が強いことから、その初期段階として、資産の所有は維持しつつ収益のみを移転していくといったときに検討しうる法形式である。

ここで、殊に、土地の贈与であれば贈与税の問題があり、土地の賃貸借は、借地権として賃借人の権利が特に保護されることから、一種の権利として経済価値を持つに至っており、税務上もそこに着目して多額の税額が発生しかねないものと

なっている。一方、使用貸借はそこまでの税負担が課されるわけではないので、タックスプランニングの観点からも、初期段階の資産・事業の移転に使用貸借を用いるということが考えられる。

2 使用貸借契約を用いた税負担軽減の効果

そこで、まず、土地についての賃借について、賃貸借契約と比べて使用貸借契約を用いた税負担軽減の効果を、段階を追って簡単に説明する。

(1) 基本的な考え方

税制では、土地の賃借は、賃貸借を通常の取引と考えている。そして、土地の借地権契約については、土地の価格＝貸宅地価格＋借地権価格という前提で、設定時に権利金（＝借地権価格）⁽²⁾の収受が生じ、貸借期間中は、底地＝貸宅地部分への地代として、「通常の地代」⁽³⁾を支払うことを原則とする。相続税上の評価は、土地の賃貸借の場合、借地権が設定されているものとして扱われる。

設定時	権利金あり
地代の時価	通常の地代 ⁽⁴⁾
相続税評価	（貸宅地）借地権付／（借権）借地権

そして、そこから外れる取引については、所得課税⁽⁵⁾において、利益移転があるとみて、法人であれば受贈益課税・寄附金課税、個人であれば贈与税課税といった課税が行われる。

土地を使用貸借した場合には、無償の貸借であるから、この原則から外れているので、所得課税において、利益移転があるものとして課税が行われる。

(2) 無償取引の一般的な扱いと使用貸借への課税

ここで、無償取引についての、所得課税の扱いは、法人間取引の取扱いが一般化された原則を示す。これを簡潔な表にして示すと以下のとおり。法人間の無償取引について、資産の譲渡の場合と役務の提供の場合では若干異なる。

○法人→法人の無償取引の所得課税上の扱い

	贈与者・提供者	受贈者・受領者
資産の譲渡	法人 時価譲渡として課税 贈与損（寄附金）	法人 受贈益
役務の提供	法人 時価提供として課税 贈与損（寄附金）	法人 損益を認識せず （受領と同時に費消）

この無償取引の一般的な課税の原則を、土地の使用貸借に当てはめると、以下のような課税が行われることになる。相続税評価は、権利金の認定課税が行われれば、税務上は、賃貸借が成立したものとみなし、賃貸借と同様の評価となる。

○法人→法人の土地の使用貸借の所得課税上の扱い

	贈与者・提供者	受贈者・受領者
設定時 （資産の譲渡）	法人 権利金の認定課税 贈与損（寄附金）	法人 権利金の受贈益
地代の支払い （役務の提供）	法人 通常の地代の認定課税 贈与損（寄附金）	法人 損益を認識せず （受領と同時に費消）
相続税評価	貸宅地：借地権付 （法人の株式評価における評価額）	借権：借地権（法人の株式評価における評価額）

(3) 個人間取引への修正

個人間も無償取引も基本は同じ考えに基づくが、個人への所得課税の特質⁽⁶⁾を踏まえて、一般的な無償取引への扱いは、以下のように修正されている。

○個人→個人の無償取引の所得課税上の扱い

	贈与者・提供者	受贈者・受領者
資産の譲渡	個人 譲渡所得課税なし（繰延べ） ⁽⁷⁾	個人 贈与税 （取得費を引き継ぐ）
役務の提供	個人 収入等に該当せず	個人 贈与税（認定地代） （相続税法基本通達 9-10）

そして、この個人間の無償取引の一般的な課税原則を、土地の使用貸借に当てはめる。ここで、使用貸借の権利の評価を零として扱うこととし、

権利金の認定課税は行われておらず、借権の評価も零とされる⁽⁸⁾。

さらに、事業承継計画のなかでの個人間の土地の貸借には、相続税の問題も含めて検討する必要がある、特に、相続税評価における小規模宅地の特例の適用が重要である。小規模宅地の特例の適用は、当該土地の所有者（将来の被相続人）又は生計を一にする者とを一体とみて、所有者等が当該土地を使用収益しており、親族が、これを承継して使用収益することが要件の一つである。ここで、使用貸は、土地を使用収益しているとして扱われない。

これらをまとめて、個人間の土地の使用貸借の一般的な課税原則を整理すると以下のとおり。

○個人→個人の土地の使用貸借の所得課税上の扱い

	贈与者・提供者	受贈者・受領者
設定時	個人 課税なし	個人 課税なし
地代の支払い (役務の提供)	個人 収入等に 該当せず	個人 贈与税（認定地代） （相続税法基本通達 9-10 ⁽⁹⁾ ）
相続税評価	貸宅地：自用地	借権：零
小規模宅地	適用されない	

ここで、個人→個人の土地の賃貸借については、賃貸借に対する一般的な原則により課税されるので、これを以下に示す。

○個人→個人の土地の賃貸借の所得課税上の扱い

	贈与者・提供者	受贈者・受領者
設定時 (資産の譲渡)	個人 権利金の認定課税なし ⁽¹⁰⁾	個人 贈与税（権利金相当額） ⁽¹¹⁾
地代の支払い (役務の提供)	個人 賃料に課税	個人 課税なし
相続税評価	貸宅地：借地権付	借権：借地権
小規模宅地の特例	貸主の不動産事業に該当	

このように土地の賃貸借に代えて、使用貸借を用いることで、課税関係は大きく変化する。ただし、相続税評価まで考えるとどちらが有利かは一概にはいえない。

Ⅲ 大阪高裁令和4年7月20日判決について

事業承継計画において使用貸借契約が用いられた事例として、最近の裁判事例（大阪地判令和3年4月22日及び大阪高判令和4年7月20日、確定）に現れたものがあるのでそれを基にしながら、使用貸借への課税の在り方を探ってみる。

1 事案の概要

納税者 X は、多数の不動産を所有し、賃料収入等を得ていた。そのうち2つの土地（土地甲と土地乙）については、昭和41年から平成15年にかけて売買又は相続により取得し、造成するなどして駐車場として賃貸し、賃料収入を得ていた。

平成26年1月25日付で、X は、その子 A 又は B との間で、それぞれ土地甲乙について使用貸借契約を結ぶとともに、各土地に敷設されたアスファルト舗装等を贈与し、賃貸借契約等⁽¹²⁾の地位を A 又は B に引き継いだ。A は、X の自宅と同じ敷地内にある別棟の建物に居住しており、B は、X と同じ市内に居住している。

平成26年分の所得税の確定申告において、平成26年1月分の賃料収入は X の所得として、平成26年2月分以降の賃料収入については A 又は B の所得として申告した。また、A 又は B は、アスファルト舗装等の贈与についての贈与税の確定申告を行った。

なお、X は、使用貸借・贈与契約時、高齢で、第一審口頭弁論終結後、判決前に死亡しており、A、B と X の養子が訴訟を承継した。

2 本取引の事業承継上の意義

本事案は、多数の不動産を所有し不動産賃貸業を営むXが、その意図として、子A又はBに対して、土地の上の建造物（アスファルト舗装等）を贈与したうえで、土地を使用貸し、A又はBには当該建造物からの賃料を得させている。まず、この取引の事業承継上の意義を考える。

Xが自ら所有する土地において建造物を所有し賃料を得続け、将来A又はBに相続させるとする。これを類型Ⅰとする。一方、本事案のように、土地を建造物の所有者に使用貸し、その上の建造物からの賃料は建造物の所有者であるA又はBが得る類型を、類型Ⅱとする。類型Ⅰでは、特段の事業承継計画をしていないというべきである。事業承継計画をたてるとして、子には不動産賃貸業の事業経験や資金力のない場合には、まずは、土地を無償で貸したうえで事業経験を積み、段階的に移転していくという意義があるといえる。本事案は建造物が、駐車場用のアスファルト舗装等であるが、ほかに、建物、店舗、工場ということも考えれる。建造物の取得には相応の資金は必要だが、土地を使用借にすれば、土地の取得費や地代を払わずとも建造物から収益を上げることができる。将来の土地の承継も念頭にあるはずであり、類型Ⅱは、事業承継を段階的に行っていくものといえる。

この取引に税負担軽減の効果がありそれを享受する意図があるとしても、その取引には取引としての意義があるのであり、その意義は正当に評価されるべきと考える。そのうえで、本件取引について税制上どのような効果が生じるかを次に示す。

3 本取引の税制上の効果

類型Ⅰの場合、賃料はX自らが留保して将来A又はBに相続させることになる⁽¹³⁾。一方、本

事案のような類型Ⅱでは、建造物からの賃貸料は、一般的には当該建造物を所有するA又はBの所得といえるだろう⁽¹⁴⁾。ほか、類型Ⅰと類型Ⅱの税制上の効果の違いを下記に記す。

なお、生計一親族の場合、親族間での支出は必要経費算入を否認されるので、借主に所得が帰属することになる（所得税法59条）、他方、生計一親族の場合は、被相続人と同視して小規模宅地の特例の適用を考慮することになる。本事例で、生計一関係があるかは明らかでないが、本稿では、生計一関係のない親族関係であることを前提とする。

	Ⅰ	Ⅱ
貸主	賃料への課税	課税なし
借主	相続税	賃料への課税
相続税評価	貸家建付地	自用地
小規模宅地の特例	貸主の貸付事業	借主の貸付事業（生計一でない適用なし）

（注）貸家建付地の評価は自用地評価の8割程度。

ここで、類型Ⅰに比して、類型Ⅱの税制上の効果を測るには、所得税・相続税（贈与税）を通しての税負担を考慮する必要がある、これは非常に難しい。所得税・相続税はいずれも累進税率構造をもっており、課税対象額の多寡が税率の高低に連動して、税負担の変化が複雑になるからである。ここでは、そういった複雑性を捨象し、承継後に税引でいくらの資産を承継することになるかという観点での簡単な分析モデルを提示して、プランニングの基本構造を分析する。

（前提）

賃料収益（減価償却前） R（賃借主から受領するもの）

建造物の価額 PV 減価償却額 D

土地 L1（自用地評価）、L2（貸家建付地評価）

父の所得税 IncD 子の所得税 IncH

相続税 Inh 贈与税 Z

金利は考慮しない（課税のタイミングの問題は捨象する。）。

父は、前期末に建造物を保有し、期首に取引を行い、収益は期末に生じ、翌期首に相続開始。

税抜きで期末の資産（土地建物）を考えると以下となる。いずれにしても、税を除いて考えれば、子が相続後に承継する財産は $(PV-D) + R + L$ である。

	類型Ⅰ	類型Ⅱ
親の資産	$(PV-D)+R + L1$	L1
子の資産		$(PV-D) + R$

これらに係る税額を示すと以下の通りとなる。

	I	II
親の所得税	$IncD(R-D)$	
相続税・贈与税	$Inh(R - IncD(R - D)) + Inh((PV-D)+L2)$	$Z(PV-D) + Inh(L1)$
子の所得税		$IncH(R-D)$

比較を容易にするために、所得税・相続税・贈与税は限界税率による一率課税と仮定して、税額を建物部分、土地部分、賃料所得部分への課税に分ける。

	類型Ⅰ	類型Ⅱ
PV-D	$Inh(PV-D)$	$Z(PV-D)$
L	$Inh(L2)$	$Inh(L1)$
R-D	$IncD(R-D) + Inh((R - IncD(R-D)))$	$IncH(R-D)$

PV-D に対する税が相続税か贈与税かは、生前贈与加算や精算課税により大きな差はないかもしれない。L の部分は L2 は L1 の 8 割程度であるうえに小規模宅地の特例が適用できる（ $I < II$ ）。賃料所得（R-D）に対する課税には、親と子の所得税の税率差と、親の手元に残る利益に対する相

続税がかかるかかからないかの差があり、 $IncD > IncH$ とすると、R-D への税負担は $I > II$ となる。よって、大雑把に言えば、類型Ⅰと類型Ⅱのどちらが税負担が少ないかは、L1L2 の相続税負担の差と R-D に対する所得税等の負担の差による。長期間にわたる使用貸借契約をすれば類型Ⅰより類型Ⅱのほうが有利となることもありうるだろう。また、相続税負担を考えると、事業承継計画の初期には使用貸借をとりつつ、タイミングをみて解消することも考えられる。

本事案では類型Ⅱが選択されている。類型Ⅱには、R-D への課税について税負担が低くなる構造があるから、課税庁から税負担の軽減を意図する取引と捉えられがちである。さらに、租税誘因から、本来は賃貸借契約すべきものに使用貸借契約を用いるのは、取引を歪め、結果として、私法上の弊害も招来しかねない。類型Ⅱにはこういった留意点がある。

5 訴訟の経緯

訴訟は課税勝訴で確定した。以下、経過を述べる。

税務署長 Y は、当該賃料収入は、X の所得であるとして更正処分を行った。

税務署長 Y の主張は、①使用貸借契約について X は内容を認識しておらず、有効に成立したものでないこと、②使用貸借契約は、通常採られるべき法律形式からみると異常なものであり、租税負担の公平の見地から、当事者によって選択された法律的形式には拘束されないと解すべきであること、③契約が有効に成立していたとしても、使用貸借の借主は資産の真実の権利者には該当しない単なる名義人であり、実質所得者課税の原則により、賃料収入は X の所得であるとするものであった⁽¹⁵⁾。なお、Y は、使用貸借契約書が、後日作成されたものとの疑いを持っていたようであ

る。

Xは、この更正処分の取り消しを求める訴訟において、Xは、①使用貸借契約は有効に成立していること、②使用貸借契約は不自然でも、相続税軽減を目的としたものではなく、記載どおりのものが有効に成立している、③駐車場賃料収入については、契約の当事者はA又はBであり、賃料収入は、Xに還流させることなく、A又はBが得ているのであるあるから、形式と名義が一致しており、実質所得者課税は適用されなかったとした。

第一審は、請求を認容し、①Xは、使用貸借契約の基本的な内容について認識したうえで契約していると認められる、②使用貸借契約は、不自然とはいえず、租税負担軽減目的が直ちに契約の有効を妨げるものではない、③使用貸借契約により、A又はBに土地甲乙の使用収益権が与えられているので賃料収入はA又はBに帰属する、として、更正処分を取り消した。要は、取引の外形を重視し、税の取扱いもそのとおりにすべしと判断したものである。

これに対し、控訴審は、使用貸借契約の成立自体は認めた。しかし、使用貸借契約の目的物は、アスファルト舗装等ではなく、アスファルト舗装等を付合物とする土地であるとした。そのうえで、実質所得課税原則のもとで、使用借主は名義人であって、賃料は不動産の所有者に帰属するという判断を行ない、課税庁が勝訴した。Xは上告せず、裁判は控訴審で確定した。

Ⅳ アスファルト舗装等のみの贈与について

本事案での使用貸借契約は、契約書上は、アスファルト舗装等を切り離して、土地のみを目的としており、第一審はそのまま認めたが、控訴審は、アスファルト舗装等を含めた土地を目的としていると認定した。その基として、アスファルト

舗装等に土地と切り離した独立の所有権は成立せず、よって贈与契約が無効であると判断している。

アスファルト舗装等について、法人税法においては、舗装等のための支出は、土地の取得原価ではなく、構築物として減価償却の対象となっている。固定資産税でも、土地の評価では考慮されず、償却して経年減価していく構築物として課税対象となっている。土地とは別の資産と認識することが一般に不合理とまではいえないのかもしれないが⁽¹⁶⁾、控訴審判決は、少なくとも本事案については、その実体を評価したうえで、アスファルト舗装等と土地とを分離した贈与契約は無効であり、使用貸借契約の目的を各舗装等部分を含む土地と認定するとしている⁽¹⁷⁾。最高裁判決が示されていないので、控訴審判決がこの点について直ちに先例性を持つわけではないが、少なくとも個別の事例として、アスファルト舗装等と土地とを分離して認識することには法的なリスクがあるといえるだろう。

以下、本稿では、本事案は、アスファルト舗装等は土地とは別の建造物ではなく、アスファルト舗装等を含めた土地の使用貸借契約があったものとして考える。

Ⅴ 土地の使用借主が得た収益への課税等

本事案を、アスファルト舗装等を含む土地について使用貸借契約があったとして考えると、本事案は、使用貸借した土地そのものの転貸借の事案ということになる。

使用借主の使用収益の形態としては、2つの類型を示していたが、使用借主が借りた土地をそのまま転貸する類型を追加し、後の説明の便宜から、これを2つの類型にわけて追加する。それぞれの場合、その土地の賃料が誰の所得となるもの

かがここでの課題である。

- I 土地の所有者が、その土地の上に自ら建物を保有し、建物を賃貸する（賃料相続）。
- II 使用借主が借地の上に贈与を受けた建物を保有し、建物を賃貸する。
- III 使用借主は借りた土地を転貸する（受動的な場合）。
- IV 使用借主は借りた土地を転貸する（能動的な場合）。

Ⅲ類型は、借主が、借りた土地をそのまま転貸して、作為を伴わず受動的に、賃料を得る場合であり、Ⅳ類型は、借主は、借りた土地のうえで、作為を伴って能動的に、賃料を得る場合である。受動的・能動的の意味するところは、以下の記述のなかで明らかにしていく。

1 受動的な場合の課税関係

本事案は、控訴審判決では、土地の貸借は、アスファルト舗装等も含む土地の使用貸借と性格付けられている。結論を先取りすると、控訴審判決は、駐車場収入に対して、使用借主の作為はほとんどない、すなわち受動的と評価されている、すなわちⅢ類型の事案である。この場合、使用借主の収益は、土地の使用借から生じていると評価されるので、税制上は、上記Ⅱ章で述べたとおり、無償の役務提供が生じていると考えるべきものである。

第一審は、「使用借主が目的物の使用収益権（民法593条）を有する以上、その使用収益権に基づいて得られる収益の帰属が否定されることはないというべきである」として、駐車場の賃料等を、駐車場の賃貸借契約どおりA又はBに帰属するとしていた。この判旨については、取引の外形を重視することはよいとしても、使用貸借契約は無償の役務提供であるという契約の意味するところの検討が十分でなかったものとする。

控訴審が、駐車場の賃料等を、X（地主、使用貸主）に帰属するとした理由として、本件賃料収入を、本件土地の法定果実⁽¹⁸⁾であるとしたうえで、使用貸借契約は、無償性及び承諾の撤回可能性から、法定果実の収益を享受する立場を移転させるものでないとし、実質所得者はXであるとしている。法定果実に限ってのこととしても、一般的に、収益は元物の所有者に属するとするのは、使用借主を権原のない名義人と同視することであり、契約に基づく権原を無視することは行き過ぎな感じがする。無償であっても権原は移転しているし、特に承諾の撤回可能性が現実には低そのような本事案では、これだけでは、論拠としては弱いように思う。

そこで、控訴審判決はさらに、「本件各取引の結果、亡Xから本件各使用貸借に基づく法定果実收取権を付与され、本件各土地上で駐車場賃貸事業を営むことになったA及びBは、本件各取引等に関し、特段の出捐をしたとは認めに足りないし、亡Xが管理業務を有償で委任していた管理会社に引き続き同業務を有償で委任したことにより、その管理に必要な役務を提供したとも認めに足りない。」として、A及びBが事業に関与せず、賃料収入を受け取るだけであった点を指摘している。すなわち、A及びBにとって賃料収入は受動的というべき所得であり、この点で、投資目的の債券や株式からの利子・配当収入と類似したものともみている。ここで、私見では、使用貸借契約に基づくものであっても、受動的な所得の場合は、元物の所有者に帰属するとみる考え方を示したものにとらえる⁽¹⁹⁾。所得の受動性に着目して、収益を元物の所有者に属するとするのは、法定果実に着目することに近いものの実質に着目することになるとは思うが、なお、名義株と同様にみているところは難がある。この点、控訴審が名義を無視しているところに腑に落ちなさを感じる

識者の意見がある⁽²⁰⁾。筆者もそれには賛同する。

では、私法の取引の帰属と税法上の取引の帰属を一致させ、税務上も、賃貸収入については使用借主に帰属することとした場合でも、使用貸借が無償の役務提供であることからすれば、賃料収入はA又はBに帰属させたいうえで、地代相当分を贈与税として課税するというのが税理論からの帰結であろう。この場合、A又はBは賃料収入に課税されたいうえで、認定地代について贈与税を課税されることになる（これを甲説とする。）。一方、控訴審の考え方にたつと、賃料収入はXにおいて課税されたのち、その収入分はA又はBが贈与税を負担することになる（これを乙説とする。）⁽²¹⁾。

両者を比較すると、甲説のようにA又はBが賃料の所得税と認定地代の贈与税とを負担することは理解が得られにくいことに加え、土地に係る必要経費を考えると、甲説の場合は、A又はBの必要経費にはならず⁽²²⁾、乙説の場合は、Xの必要経費となると考えられるので、所得税負担の差は縮小される。さらに、土地が相続されたときの相続税評価を考えると、いずれも自用地評価であるが、小規模宅地の特例については、甲説の場合は適用がないのに対し、乙説の場合は、直ちにとはいえないが、適用されることはありうる⁽²³⁾。特に、小規模宅地の特例においては、親族間に生計一関係があるかが重要であるが、本事案では判決文からそれは明らかでない⁽²⁴⁾。こうして考えると、仮に所得税負担は大きくなるかもしれないが、土地の相続税まで含めるとどちらが納税者にとって有利かは即断できない。となると、賃料をXに帰属させる乙説は、税理論的にはやや劣るが、課税の実態を踏まえた現実的な方法として評価したい。

（甲説）

(X)
課税なし

(A又はB)
賃料への所得税及び
認定地代への贈与税

（乙説）

(X)
賃料に所得税
(実質所得者課税)
(A又はB)
賃料に贈与税

（甲説）

賃料（所得税）	A又はB	X
贈与税・相続税	認定地代への贈与税	賃料への相続税
相続税評価（注）	自用地	自用地
（小規模宅地）	（A又はBの貸付事業）	（Xの貸付事業）

（乙説）

（注）本件は、アスファルト舗装等をした駐車場賃貸なので、いずれも自用地評価。

2 能動的な場合の課税関係

では、使用借主が、転貸にあたり能動的な作為を行い、収益が能動的といい得る場合はどうか。これはⅣ類型であるが、駐車場の場合でも、使用借主が業務委託せずに自ら維持管理する場合はありうるし、転貸のうえ転借人が建物を建てれば容易には退去を求め難いので、土地の維持管理にはそれなりの労力と業務が必要となる場合がありうる。駐車場からの収益が、土地の無償使用による収益というよりも、こうした作為からの収益と評価できる場合に該当する可能性がある⁽²⁵⁾。

こうした場合、転借人の保護のために、使用貸主の解除権が契約上制約されるとか事実上行使困難といった事情があれば、使用貸借というよりも賃貸借として評価すべき場合があるであろう⁽²⁶⁾。この場合、賃料は時価相当でなければならず、転借人が払う賃料と、使用借主が払う賃料とが正当な時価の算定ができるかという問題は残る。

しかし、賃貸借と認定することは困難な場合でも、かつ能動的所得と評価される場合がありうると思

受動的な場合	能動的な場合	賃貸借と認定される場合
(X) 賃料 (A 又は B) 相続税 (贈与税)	(X) A からの賃料 (A 又は B) 転借人からの 賃料	(X) A からの賃料 (A 又は B) 転借人からの 賃料

われ、この場合、所得を土地の所有者に帰属させることは難しくなる。課税関係について現時点での課税当局の考えは明らかではないと思われる。使用貸借は無償の役務提供と考えられるので、賃料収入は使用借主に帰属させたいので、地代相当分を贈与税として課税するというのが税理論的な帰結であり、この取扱いとなるのかもしれない。

3 使用借権の価値

Ⅳ類型の課税関係を、使用借主に賃料収入を帰属させることとなるとすると、そうなる、使用借権に基づく賃料収入が入ることになるので、使用借権の経済的な価値は零と言え難くなる。このような場合には、所得税・相続税において、使用退賃借通達が前提とする、使用借主の権利は経済的価値を有しないことがあてはまらず、使用借権の経済的価値を認めたいので課税関係を考えるべきではないかという疑問が生じる。この場合、使用貸借は賃貸借に類似してくるので、使用貸借に賃貸借よりも低い経済的な価値を認めて、賃貸借的な贈与税課税（権利金相当額）を行うといったことが考えられる。

使用借権に経済的な価値がある場合はある⁽²⁷⁾。裁判例で、使用借権に経済的な価値を見出したものとしては、いずれも、使用借主が、父から土地の使用借権を得て、その土地の上に建物を所有し建物の賃貸を行っていた事例で、①建物が建物賃借人の失火により消失した場合、使用借主は、建物と別に使用借権の喪失についての損害賠償請求

ができるとした裁判例（最三小判平成6年10月11日）、②父から土地の使用借権を得ていたことが、民法903条1項の特別受益に該当するとした裁判例（東京地判平成15年11月17日）がある⁽²⁸⁾。

「不動産鑑定評価基準」（国土交通省、直近は平成26年5月1日一部改正）には使用借権についての記述はないが⁽²⁹⁾、「競売不動産評価基準」⁽³⁰⁾や、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」（用地対策連絡会決定、直近は令和2年1月31日改正）には記述がある⁽³¹⁾。

さらに、「不動産鑑定評価基準」に記述のない特殊な権利⁽³²⁾について鑑定評価が求められる場合の指針として書かれた解説書（『特殊な権利と鑑定評価』）は、「（使用借権）の評価が問題となるのは、使用借権の存続期間中に、使用貸借契約を終了させる場合と、存続期間中の使用借主権を含めて土地所有権が一括して売り渡されたときの対価の分配に関してのみである。」⁽³³⁾とする。使用借権の経済的価値を評価する例をみても、焼失、相続、競売、公用買収といった場合であり、使用借権が現実の経済価値を持つのは、終了・移転等の場合であるといえる。このため、筆者は、平穩に使用貸借が継続している場合には、一般的には使用借権の価値を零とみることでよいのではないかと考える⁽³⁴⁾。

それゆえ、税務執行上は、使用借主が借地上で行う事業から能動的所得を得る場合、まず、賃貸借認定を試み、次に、地代相当分についての贈与税の課税を検討するだろう⁽³⁵⁾。それが難しい場合は、使用借権の評価額を基に贈与税課税（権利金相当額）を行うことを検討せざるを得ない場合もありうるが、使用借権の評価（更地に対する割合）は個別事情により定まるので、納税者の予測可能性は低く、税務執行も難しくなるので、極力これを避ける運用となるように思われる。

4 相続税の観点

本事案においては、事業承継計画における使用貸借であるから、相続税の土地評価がどうか、特に小規模宅地の特例の適用対象となるかどうか、タックスプランニングにおいて重要な要素であったと考えられる。

この場合、納税者の主張どおり、土地のみの使用貸借でアスファルト舗装等を土地とは別の構築物とすると、土地はA又はBの事業用地ということになり、土地は自用地評価となるはずであり、小規模宅地の特例も、A又はBの事業として判断されるであろう。控訴審判決のように、土地とアスファルト舗装等を一体として使用貸借し賃料はXに帰属すると考えると、土地をXの事業用地とみるとすれば、土地は自用地評価のままであるが、貸主の事業としての小規模宅地の特例の適用可能性はでてくるものと考えられる⁽³⁶⁾。大阪高裁事案における認定事実では、AはXの自宅と同じ敷地内にある別棟の建物に居住しており、BはXと同じ市内に居住しているとあって、いずれも同居とは考えにくい。XとA又はBが生計を一にしていたかは直ちにはわからないが、生計を一にしていたのかもしれない。このため、本判決では納税者が敗訴したが、相続税も含めたタックスプランニングとしては、控訴審判決も必ずしも悪いものではなかったのかもしれない。

Ⅵ タックスプランニングへの示唆

1 使用貸借契約を用いることについての留意点

ここで、改めて、税制上の扱いを、①自ら建物を賃貸し賃料を贈与する（Ⅰ類型）、②土地のみを使用貸借し、建造物は使用借主が所有して賃貸する（Ⅱ類型）、③貸主が所有する土地を使用借のうえ賃貸（転貸）し受動的所得を得る（Ⅲ類型）、④貸主が所有する土地を使用貸借のうえ能動的所得を得る（Ⅳ類型）と4つの類型で比較してみる。Ⅲ類型には、大阪高判令和4年7月20日で示された実質所得者課税の考えをあてはめている。Ⅳ類型は、実際にどのような課税になるかは定かではないが、Ⅲ類型との対比のため、賃貸借として認定された場合とする。なお、親族間の生計一関係はないとしておく。

こうしてみると、土地及び土地からの収益について、事業承継上のタックスプランニングとしては、自己保有のうえ贈与、賃貸借、使用貸借とあるが、いずれが有利か一概には定まらないところがある。特に、貸主・借主段階での課税と、相続税における課税とでは、一般的には、トレードオフの関係がみられる。さらに、相続税は、小規模宅地の特例の効果が大きい。タックスプランニングの効果は、具体的な場面における、貸主・借主の

4つの類型の比較⁽³⁷⁾

	Ⅰ 類型	Ⅱ 類型	Ⅲ 類型	Ⅳ 類型
貸主	賃料への課税	課税なし	賃料への課税 (実質所得者課税)	賃料への課税
借主	(賃料を贈与すれば) 贈与税	賃料への課税	賃料に贈与税	賃料への課税 権利金課税
相続税評価	貸家建付地	自用地	自用地	借地権付
小規模宅地の 特例	貸主の貸付事業	貸主は事業を行わず (適用なし)	貸主の貸付事業	借主の貸付事業

所得税の税率、借主の相続税・贈与税の税率、賃料と土地の評価の関係により定まるが、長期間・所得課税全体を通したプランニングが適切である。

ここで、Ⅲ類型をⅠ類型と比べてみると、税負担という意味では、賃料への課税にはほとんど違いはなく、相続税評価はⅢ類型のほうが厳しい。事業承継計画においては、税負担の効果が予測可能であることが重要であり、使用借主は転借人との関係での契約上の当事者として事業経験を積むことができるし、賃料という明確な形での贈与ができるといった面はあり、両者の兼ね合いで活用される場面はありうるかもしれない。なお、貸主の解約権が制約される等の事情があると賃貸借と認定されるリスクがあることに留意が必要である。

2 タックスプランニング一般について

本事案では、納税者側の租税回避の意思として、第一審は、「本件各土地に余り思い入れがなく、自宅から離れているのに実際に見て回ったり、本件各不動産管理業者や多数の賃借人との間で生ずる細かい事象をやり取りしたりすることが面倒となってきたため、相続人予定者であるA又はBに駐車場管理業務を引き継ぐことを意図したものであった。」とし、控訴審は、「本件各取引は、亡Dの相続にかかる相続税対策を主たる目的として、亡Dの存命中は、本件各土地の所有権はあくまでも亡Dが保有することを前提に、本件各土地による亡Dの所得を子である被控訴人E及び同Gに形式上分散する目的で、同人らに対して本件各使用貸借契約に基づく法定果実收取権を付与したものにすぎないものと認められる。」として、対照的な認定となっている。裁判官は、判決文に現れきらないあらゆる証拠をみているので、事実認定は、裁判官の心証に委ねるほかはない

が、タックスプランニングにおいて、税負担軽減以外の事業目的をもって取引を行い、かつそれが主たるものであることが客観的にわかるような対応をしておくことが重要と考える。

Ⅶ おわりに

使用貸借契約を用いたタックスプランニングについて検討してみた。必ずしも経済合理性だけで説明しきれない契約類型であり、税法の取扱いも難しい。最近、これを論ずるに適切な裁判例がでてきたので検討を深めてみたところである。

こういった場合、税制の理論的な帰結からはじめていかなる配慮によりずれが生じているかを理解するとともに、所得課税全体をとらえて理解することが理解に資するものと考ええる。

使用貸借契約についても、まだ未整理なところが残っており、その活用については一定のリスクの認識が必要である。また、タックスプランニング全般について、事業上の目的を有することの重要性も現れた事案ともいえる。

筆者は、所得課税の一体把握と、そのなかで、無償取引の取扱いに関心を持ってきている。使用貸借契約の検討はそのひとつであり、引き続き、所得課税の一体把握についての研究を進めていきたい。

- (1) 本稿における税制の説明は、仕組みの原理の理解に資するよう、一般的な原則を簡素に説明することを意図しており、個々の制度の更なる細目をみていくと外れるところがあるし、私見に基づくところは課税庁が別に判断することがありうる。具体的事案においては、税法の詳細を確認のうえ、個別に判断されたい。
- (2) その権利性から、相続税評価では、借地権は土地の3割から9割(6割程度)、借家権は3割とされている。これは概ね経済価値を反映していると考えられる。
- (3) 通常的地代は、土地の評価額×(1－借地権割合)×6%で計算される。
- (4) 通常的地代に代えて相当的地代(土地の評価額×6%)を払う場合は、権利金は不要であり相続税評価は、貸宅地に

- ついて自用地評価×80%、借地権評価は零又は（借主が同族法人の場合）自用地評価×20%となる。
- (5) 所得に対する課税として、所得税、法人税、相続税・贈与税、及び、関連する地方税を総称して用いる。
- (6) 個人への所得課税には、支出には消費活動という面がある、収入の生じない取引に課税することが難しいといった特質がある。
- (7) 一般に、個人から法人へ含み益のある資産を無償譲渡した場合には、法人間と同様、みなし譲渡課税が行われるが、個人間の無償の資産の移転の場合は、みなし譲渡課税は行われず、受贈者が取得費を引き継ぐことで課税繰延べが行われる。
- (8) 昭和48年直資2-189ほか国税庁長官通達「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」、以下「使用貸借通達」とする。
- (9) 相続税基本通達9-10は、「(特殊関係のある者間において、無償又は無利子で土地、家屋、金銭等の貸与があった場合には、みなし贈与に該当する。)ただし、その利益を受ける金額が少額である場合又は課税上弊害がないと認められる場合には、強いてこの取扱いをしなくても妨げないものとする。」としている。
- (10) 個人の借地権の設定は、みなし譲渡課税上、資産の譲渡にあたらないとされる（所得税基本通達59-5）。
- (11) 相当の地代を払う場合は、権利金相当額は生じない。
- (12) 使用貸借契約には、転貸承諾条項が入っていた。
- (13) 金額によっては相続まで留保するより生前贈与したほうが税負担は低くなる場合もあるが、ここでは、相続するまで留保するものとしておく。
- (14) ここで、建造物の建つ土地に係る地代を払っていないことについて、地代相当分の贈与税の問題は生じうるものの、賃料の帰属が問題になることはないと考えられる。
- (15) ここで、所得税法12条の実質所得者課税の原則について言及しておく。実質所得者課税原則は、収益は享受する者に帰属するとするものである。収益が外形的に帰属するが享受していない者を名義人と称する。同条の典型的な適用例は、名義株である。名義株は、株主名簿に記載されている者（名義人）と、株式の実際の所有者と異なる場合であって、そこからの配当は、株式の実際の所有者の所得となる。これは、資産性所得一般、資産からの収益を受取る者が資産の実際の所有者と異なる場合にあてはまる。さらに、これに類似するものとして、不動産登記による所有者が、真の所有者と異なる場合にもあてはまる。
- このほか、事業所得について、①事業に関わる者が複数いる場合に、所得を事業の主宰者に帰属させる場合、②家族経営の事業において、所得を一人に帰属させる場合、③法人名義での取引が、個人取引を仮装したものとする場合に、課税庁が、実質所得者課税の原則を根拠として課税処分をすることがある。筆者は、これらは、基本的に、当事者間の意思の問題として、実質所得者課税によらずとも解決可能と考える（最二小版昭和37年6月29日は所得税法12条は「所得税法に内在する条理」としており、所得税法12条がなくても認定されるべき法の基本原則であることと旨）。実質所得者課税の原則については、経済的利益説と法律的利益説の解釈があり、学説は後者が通説である。つまり、取引の外形と実質が異なるようにみえる場合、経済的利益に着目して外形と異なる実質に着目することは許されず、取引における当事者の意思を追求し取引の真意が外形と異なるとことにあつたと判断できる場合に限って、外形とは異なる帰属を認めるものと解しているが、これは、当事者の意思により取引を解するというものであり、実質所得者課税の原則を持ち出すまでもない。実質所得者課税の原則が適用されるのは、一般的には、登録・登記が対抗要件にすぎないような、外形と実質が分離していることを予定している場合に限定されるであろう。
- (16) 民法242条は、「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する。ただし、権原によってその物を附属させた他人の権利を妨げない。」とあり、ただし書きを考えると、アスファルト舗装等に独立した所有権が認められないかには議論の余地は残るものと考えられる。
- (17) 控訴審判決では、「アスファルト舗装等は、路盤にアスファルト混合物を敷き均して、転圧機械により所定の密度が得られるまで締固め、所定の形状に平坦に仕上げるものであり、アスファルト舗装等された地面のうち、アスファルト混合物が含まれる表層及び基層部は、土地の構成部分となり、独立の所有権が成立する余地はないというべきとしたのである。したがって、亡Dにおいて、本件各贈与契約のうち本件各舗装等部分の所有権を被控訴人E及び同Gに移転させることは原始的に不能であることは明らかであるから、本件各贈与契約のうち前記舗装等部分等を対象とする部分はいずれも無効といわなければならない」としている。
- (18) 法定果実とは、元物の使用の対価として収受される金銭その他の物（民法88条第2項）である。
- (19) 佐藤英明（2023）43頁はこれを、収益移転契約の構成と称し、使用借主への収益移転が課税の公平を大きく害すると考えられる場合の、可能性ある選択肢の一つという位置づけにとどめたいと制限的に理解している。
- (20) 品川芳宣（2023）47頁。
- (21) いずれの場合も、贈与税は現実には課されない可能性はある（相続税基本通達9-10）が、本事案はそれなりに高額な移転なのでそうともいえないかもしれない。
- (22) 借主から貸主へ賃料を払っている場合でも、低額である場合は使用貸借と認定される場合がある。この場合、賃料収入は貸手側では不動産所得にはならないとするのが課税庁の取扱いである（裁決例多数）。
- (23) 小規模宅地の特例においては、使用貸借は事業とされないで、甲説の場合は適用がない。乙説の場合は、所得税における所得の帰属と直ちに結びつくわけではないかもしれないが、同特例が承継される事業の主体を実態重視で判断するのであれば、控訴審判決からすると、被相続人の事業とみる余地はあるように思われる。
- (24) 生計一関係があると、所得税においては、親族間の支出の必要経費は認定されず、事業主の必要経費とされる効果もある（所得税法56条）。
- (25) 土地の使用借主が、土地のうえに建物を保有すると、その建物の賃貸は使用借主の事業となるが、土地・建物一体での使用貸借の場合で、使用借主が建物を転貸する場合は、その賃料は能動的所得に該当しうる。
- (26) 貸借関係が、賃貸借か使用貸借かが争われた事例は、特

に相続税評価に関して、多数の裁判事例がある。国税不服審判所HPの裁判要旨検索を参照されたい。

- (27) 永井ユタカ (2013) 325 頁。
- (28) 第三小判平成 6 年事案の第一審判決 (静岡地判平成 2 年 4 月 26 日) では、使用借主 (賃貸主) が、建物の使用可能期間の見込み賃貸料収入をもとに、使用借権貸宅地の 2 割程度の財産価値を主張したのに対し、裁判所は、使用借権の喪失による損額は、きわめて僅少であり、更地価格の 5% と認定した。
- 東京地判平成 15 年事案は、土地の更地価格に 15% を乗じた価格とする不動産鑑定評価を採用している。
- (29) これは、一般的な基準として示している評価方法がないということであって、個々の事例ごとの鑑定評価は行われる (東京地判平成 15 年 11 月 17 日など参照)。
- (30) 東京地方裁判所不動産評価事務研究会 (2011) のこと。東京地裁における、民事執行の不動産競売における評価基準を定めるもの。
- (31) これらからすると、使用借権には経済的価値がある場合はあるのだが、その評価は賃借権 (借地権) ほど定まっておらず個性が強い。
- (32) その例として、空中権、地役権、通行権、既存不適格不動産、土地使用借権、入会権、公的使用権があげられている。
- (33) 土地評価理論研究会 (2012) 187 頁。なお、同書は、第 5 章土地使用借権とその評価、において土地使用借権の評価を詳細に論じている。また、鶴野和夫 (2022) 673 頁では、「(使用借権が) 問題になるのは、貸主の相続などで代が変わって、相互の関係が薄れた場合、または、自分の土地を婿の住宅用に無償で貸していたところ、急に婿がよそよしくなったというように、信頼関係が壊れて、使用借権者に土地を売却したり、または補償をして立ち退いてもらうとときである。その他、使用借権で貸借している土地とその上の建物を一体として買収、収用などされる場合、土地の総額は決定したが、これを地主と使用借権者でどのように配分しようかというようなときである。」とする。
- (34) 佐藤英明 (2023) 41 頁は、本事例を念頭に、将来の家賃収入の現在価値相当額が贈与税の対象となりうるとの見解を示している。この場合、使用借権設定時の贈与税に加えて、将来の賃料収入へ所得税を課すことが、贈与を非課税所得としている (所得税法 9 条 1 項 17 号) との関係で問題をしょうじうるので、課税する場合があるとすると権利金として構成するものと考えられる。
- (35) 相続税基本通達 9-10 は、課税上弊害がある場合には贈与税の適用を排除していない。
- (36) アスファルト舗装等の駐車場用地である場合、貸宅地としての評価にはならないので、小規模宅地の特例が認められれば、自用地評価から 50% の減額となる。
- (37) 筆者の私見を含んでおり、課税当局の判断がこのとおりとは限らない。

参考文献

- 赤坂美則 (2022) 『(一目でわかる) 小規模宅地特例 100』 (税務研究会出版協)
- 阿部雪子 (2023) 「判批 (大阪地判令和 3 年 4 月 22 日)」『新・判例解説 Watch』 32 巻 245-248 頁
- 池本征男 (2023) 「判批 (大阪高判令和 4 年 7 月 20 日)」『国税速報 6739 号』 24-28 頁
- 鶴野和夫 (2022) 『不動産の評価・権利調整と税務』 (清文社)
- 尾崎洋介 (2021) 「不動産所得に係る実質所得者課税の原則について」『税大論叢』 102 号 143-246 頁
- 木山泰嗣 (2022) 「判批 (大阪地判令和 3 年 4 月 22 日)」『税理』 65 巻 15 号 120-121 頁
- 小林秀男 (2021) 「相当の地代」『税務弘報』 69 巻 2 号 81-85 頁
- 佐藤英明 (2022) 「判批 (大阪地判令和 3 年 4 月 22 日)」TKC 税研情報 31 巻 4 号 8-13 頁
- 佐藤英明 (2023) 「使用貸借をめぐる所得税の課税関係」『税務事例研究』 191 号 27-49 頁
- 品川芳宣 (2008) 「判批 (東京地判平成 19 年 8 月 23 日)」『税研』 137 号 98-101 頁
- 品川芳宣 (2023) 「判批 (大阪高判令和 4 年 7 月 20 日、大阪地判令和 3 年 4 月 22 日)」『TKC 税研情報』 32 巻 2 号 35-47 頁
- 首藤重幸 (2021) 「使用貸借と贈与税」『税務事例研究』 180 号 51-71 頁
- 首藤重幸 (2022) 「判批 (大阪地判令和 3 年 4 月 22 日)」『税研』 222 号 86-89 頁
- 首藤重幸 (2023) 「判批 (大阪高判令和 4 年 7 月 20 日)」『税研』 229 号 102-106 頁
- 高野幸大 (1999) 「使用貸借を巡る課税関係」『税務事例研究』 148 号 65-85 頁
- 東京地方裁判所不動産評価事務研究会 (2011) 「競売不動産評価マニュアル第 3 版」『別冊判例タイムズ 30 号』
- 土地評価理論研究会 (2012) 『特殊な権利と鑑定評価 (新版)』 (清文社)
- 永井ユタカ (2013) 「使用借権の財産価値の立証—主として「土地」に使用借権の財産的価値—」『立命館法学』 347 号 319-344 頁
- 中川一郎 (1969) 「判批 (大阪地判昭和 43 年 11 月 25 日)」『シュトイエル』 87 号 1-12 頁
- 林仲宣・高木良昌 (2022) 「判批 (大阪地判令和 3 年 4 月 22 日)」『税務弘報』 70 巻 3 号 104 頁-105 頁
- 若林俊之 (2023) 「借地権課税」『税務弘報』 71 巻 3 号 65-72 頁
- 渡辺充 (2022) 「判批 (大阪地判令和 3 年 4 月 22 日)」『税理』 65 巻 6 号 92-97 頁