

建物取得後、すぐに建物を取り壊した場合の借地権の取得価額(無償返還の届出あり)  
出典:H3.2.27 裁決 TAINS J41-3-04(以下、出典元裁決という。)

## 目次

問題文 .....	2
設問 .....	3
【参考法令等】 .....	3
解答例 .....	4
解答フロー .....	6
解説 .....	9
1. 借地権の定義 .....	9
2. 非減価償却資産の取得価額 .....	11
3. 借地権の取得価額 .....	11
4. 本問の一連の取引についての法基通 7-3-6 適用判定 .....	13

サンプル

建物取得後、すぐに建物を取り壊した場合の借地権の取得価額(無償返還の届出あり)  
出典:H3.2.27 裁判 TAINS J41-3-04(以下、出典元裁判という。)

## 問題文

鉄工業を営む同族会社である甲社(2月決算)が行った以下の表に記載の一連の取引について、取引内容を確認したうえで設問に解答せよ。

時点	取引内容
昭和 63 年 1 月 25 日	甲社は、株式会社 B(以下「B 社」という。)から下記の建物 b の取壊し跡地に建築予定の建物 a(鉄筋コンクリート造 10 階建賃貸マンション)の建築工事見積書を提出させた。
昭和 63 年 2 月 15 日	甲社と甲社の前代表取締役である A 氏は、A 氏所有の建物 b(鉄筋コンクリート造 4 階建)を甲社に譲渡する内容の建物売買契約書を締結した。
昭和 63 年 2 月 20 日	甲社は、A 氏から建物売買契約書に基づき 29,436,000 円(※1)で建物 b を購入し、引渡しを受け、当該価額を固定資産として建物勘定に計上した。建物 b の売買価額 29,436,000 円は、A 氏が建物 b の取得に要した費用 33,000,000 円から経過年数 10 年の減価償却累計額を控除して算出した未償却残高である。 なお、甲社は、昭和 63 年 2 月期において建物 b を事業供用していないため減価償却費は会計上計上しなかった。
昭和 63 年 2 月 22 日	甲社と B 社は、建物 b の取壊し工事及び建物 a の建築工事の請負契約書を締結した。
昭和 63 年 2 月 28 日	甲社は、建物 b の敷地(A 氏所有)を A 氏から賃借する旨の土地賃貸借契約書を締結した。 土地賃貸借契約書には、以下内容が記載されている。 ✓ 賃貸借期間を昭和 63 年 3 月 1 日から 20 年間 ✓ 契約期間満了及び解除による契約終了の時は、甲社は A 氏に対して借地権の対価その他の名目を問わず何らの金員も請求しない旨の特約事項 なお、甲社は建物 b を取得した昭和 63 年 2 月 20 日から当該土地賃貸借契約書を締結した昭和 63 年 2 月 28 日までの間は A 氏に地代を支払っていない。
昭和 63 年 3 月 14 日	甲社は建物 b の取壊しに着手した。 なお、当該建物 b の取壊し工事は甲社の平成元年 2 月期中に完了し、甲社は B 社に取壊し費用として 3,760,000 円(※1)を支払った。
昭和 63 年 3 月 15 日	甲社及び A 氏は、上記土地賃貸借契約に関して無償返還届出書を所轄税務署に提出した。

(※1)消費税法施行前のため消費税については考慮不要

建物取得後、すぐに建物を取り壊した場合の借地権の取得価額(無償返還の届出あり)  
出典:H3.2.27 裁決 TAINS J41-3-04(以下、出典元裁決という。)

## 設問

甲社の平成元年2月期(昭和63年3月1日から平成元年2月28日)において、取壊し工事が完了した建物bの帳簿価額及び取壊し費用についての税務上の仕訳を示すとともに、その根拠を述べよ。

なお、解答に当たっては、以下記載の【参考法令等】を適宜参考にしてよい。

## 【参考法令等】

### 法人税法基本通達

#### (土地とともに取得した建物等の取壊費等)

7-3-6 法人が建物等の存する土地(借地権を含む。以下7-3-6において同じ。)を建物等とともに取得した場合又は自己の有する土地の上に存する借地人の建物等を取壊した場合において、その取得後おおむね1年以内に当該建物等の取壊しに着手する等、当初からその建物等を取り壊して土地を利用する目的であることが明らかであると認められるときは、当該建物等の取壊しの時における帳簿価額及び取壊費用の合計額(廃材等の処分によって得た金額がある場合は、当該金額を控除した金額)は、当該土地の取得価額に算入する。

#### (借地権の取得価額)

7-3-8 借地権の取得価額には、土地の賃貸借契約又は転貸借契約(これらの契約の更新及び更改を含む。以下7-3-8において「借地契約」という。)に当たり借地権の対価として土地所有者又は借地権者に支払った金額のほか、次に掲げるような金額を含むものとする。ただし、(1)に掲げる金額が建物等の購入代価のおおむね10%以下の金額であるときは、強いてこれを区分しないで建物等の取得価額に含めることができる。

- (1) 土地の上に存する建物等を取壊した場合におけるその建物等の購入代価のうち借地権の対価と認められる部分の金額
- (2) 賃借した土地の改良のためにした地盛り、地ならし、埋立て等の整地に要した費用の額
- (3) 借地契約に当たり支出した手数料その他の費用の額
- (4) 建物等を増改築するに当たりその土地の所有者等に対して支出した費用の額