～All For The Right Decision & Solution～

TACTNEWS

税理士法人タクトコンサルティング
株式会社タクトコンサルティング
Tel.03-5208-5400 Fax.03-5208-5490
URL. http://www.tactnet.com
2026 年 11 月 24 日

No. 998

親が子に相続税評価額により土地を譲渡する場合の贈与税の留意点

1. 個人間で著しく低い価額の対価により財産の譲渡があった場合の贈与税の取扱い

個人間で著しく低い価額の対価で財産を譲り受けた場合、時価と対価との差額は、原則として譲受者が譲渡者から贈与により取得したものとみなされ、贈与税が課税されます（相続税法 7 条本文）。ただし、資力を喪失して債務の弁済が困難な者が扶養義務者から弁済に充てるため譲り受けたときは、弁済が困難な部分は除かれます（同ただし書）。

2. 国税庁通達における土地等の評価と、著しく低い価額の対価であるかどうかの判定

個人間の対価を伴う取引により取得した土地等又は家屋等は、国税庁通達（注）により、相続税評価額ではなく、取得時の通常の取引価額で評価します（譲渡者の取得価額が通常の取引価額と認められる場合は、その取得価額によれます）。「著しく低い価額の対価」に該当するかは、通達の 2 により取引の事情、当事者間の関係等を総合勘案し、実質的に贈与を受けたと認められる金額があるかで判定します。2 の注書では、対価が譲渡者の取得価額（取得に要した金額に改良費等を加えた額。家屋等は減価償却後の額）を下回る場合、価額の下落など合理的な理由があるときを除き、これに該当します。

（注）平成元年 3 月 29 日付直評 5 ほか国税庁通達「負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第 7 条及び第 9 条の規定の適用について」。

3. 平成 19 年 8 月 23 日東京地裁判決の判断

（1）判決の概要

相続税法は「時価」を定義しておらず、通達も取得価額基準を除き総合勘案による判定を示すのみで、どの程度の開差があれば「著しく低い価額」の対価に当たるかの数値基準はありません。親族間の土地譲渡への 7 条の適用が争われた表題の判決が参考になります。本判決は納税者勝訴で確定しましたが、事案は同族会社に賃貸中の土地の持分を夫から妻・子へ売買したもので、代金は鑑定時価の約 78%でした。ただし下級審の判断であるため、その射程は慎重に検討すべきです。

本判決では、「時価」とは客観的交換価値（不特定多数の当事者間の自由な取引で通常成立すると認められる価額）をいい、土地についても相続税評価額が直ちに時価となるものではないとしています。また、「著しく低い価額」の対価とは、対価に経済合理性のないことが明らかな場合をいい、財産の種類、性質、取引価額の決定法、取引の実情等を勘案し、社会通念に従い、時価と対価との開差が著しいかで判定するとしています。なお、本判決では通達 2 の判定基準は 7 条の趣旨に沿わず不明確と指摘しつつ、個別事案に応じた判定を求める限り直ちに違法とはいえないが、硬直的に適用すれば違法な課税処分になり得るとしています。その上で、土地の相続税評価額と同水準以上の対価による譲渡は、原則「著しく低い価額」の対価に当たらず、相続税評価額が時価の 80%（路線価が地価公示価格の 80%程度を目途に定められていることによる水準）を下回ることが明らかな場合に限り、これに当たりうるとしています。

（2）実務上のポイント

前記 3（1）の判断と 2 の通達を踏まえた実務上のポイントは次の 3 点です。

①低額譲受けに当たるかどうかの基準は「時価」であり、相続税評価額ではありません。

②土地については、本判決によれば、相続税評価額と同水準以上の対価なら原則「著しく低い価額」の対価に該当しません。ただし、これは本判決の判断で、実務上は個別に判定されます。通達 2 の注書は、譲渡者の取得価額を下回る対価を合理的な理由がない限り「著しく低い価額」の対価とするため、価額の下落などの理由を説明できるようにすべきです。

③本判決によれば②の対価による土地の譲渡であっても、相続税評価額が時価の 80%を明らかに下回る特殊事情があれば、「著しく低い価額」の対価に当たる可能性があります。ただし「80%」は一律の課税基準ではありません。例えば（数値は仮定）、親が通常の取引価額（時価）2 億円、相続税評価額 1 億円の土地を、1 億円の対価で子に譲渡する場合、取引事情等から著しく低い価額と判断されれば、差額 1 億円につき相続税法 7 条により贈与税が課税されるおそれがあります。本稿は相続税評価額による譲渡を勧めるものではありません。時価の把握（鑑定評価の活用など）を含め、個別事情に応じた検討が必要です。（担当：山崎信義）