

不動産等の遺贈および現物寄付に関する国際比較  
～未使用不動産等を公益活動等へ転用する上での税法上の課題と展望～（概要）

研究責任者 立命館アジア太平洋大学

准教授 上原優子

共同研究者 特定非営利活動法人 NPO 会計税務専門家ネットワーク理事長

税理士 脇坂誠也

特定非営利活動法人 NPO 会計税務専門家ネットワーク理事

税理士 瀧谷和隆

NPO のための弁護士ネットワーク理事

弁護士 芝池俊輝

1. はじめに—未使用不動産等の活用に対する問題意識

わが国では今日、人が流入する都市部では「過密」の問題が、人が流出する地方では「過疎」の問題が重い課題として存在し、個々の問題はますます複雑化・高度化している。将来を見据え、都市・地域の再生・活性化を効果的かつ円滑に進めるための条件や、その整備方法を検討することは、わが国における重要課題の1つである。課題解決に向けては、都市・地域が抱える諸問題を多角的に考察すると同時に、問題1つ1つに対する丹念な解決策の検討が必要である。

例えば空き家問題は、近年非常に注目されている問題の1つであるが、都市や地域の再生のために空き家等の未使用不動産を利用し、これを非営利・公益組織が有効活用することによって地域の活性化に繋げることも解決策の1つになり得ると考える。

総務省統計局によれば、わが国の「空き家」の状況と、現在進行中の議論をまとめると、次のようになる。まず、総務省統計

局が平成27年2月26日に公表した平成25年住宅・土地統計調査によると、平成25年時点における空き家数は820万戸であり、そのうち賃貸用や売却用、別荘を除いた「その他の住宅」は318万戸で、その数は増加の一途をたどっている<sup>i</sup>。管理が行き届かない空き家が、防災、衛生、景観等の生活環境に悪影響を与えることが懸念されるとともに、少子高齢化が進展する中で、空き家をいかにして有効活用すべきかについての検討が喫緊の課題とされている。

そのような問題意識から、国土交通省は、平成28年8月、「土地政策の新たな方向性2016」の中で、不要になった空き家・空き地について所有者が地方自治体などに寄付できる仕組み作りを行う方針を示した<sup>ii</sup>。空き家情報の全国一元化を併せて進め、寄付された物件の再流通や民間の利用促進を図るというものであり、平成29年度の予算において、その制度設計に向けた調査費用が盛り込まれている。

しかしながら、利用見込みや資産価値の低い不動産の処分に苦慮する所有者が地方

自治体に寄付を申し出たとしても、そのような寄付を受け付ける自治体はほぼ皆無であり、個人からの不動産寄付を受け取るのは、道路用地など公共的な利用見込みのあるごく一部の事例に限られている<sup>iii</sup>（なお、国については、行政目的で使用する予定のない土地等を個人から受け取ることは合理性がないため、そのような寄付は受け付けていない）。

ところで、国土交通省による平成 27 年度「土地問題に関する国民の意識調査」によれば、人口減少により利用されない土地が増えた場合、そのような土地を管理すべき主体について、「土地の所有者もしくは所有者の家族・親族」と答えた者の割合が 44.3%で最も高く、以下、「地方公共団体」（25.7%）、「国」（16.1%）、「町内会や自治会、管理組合など」（5.5%）、「NPO（民間非営利組織）」（2.8%）の順になっている<sup>iv</sup>。

この統計からは、全体の約半数が家族・親族以外に未使用不動産の管理を委ねる意思を有していることが伺われるが、地方自治体および国が未使用不動産の寄付を受け付けていない事実は広く知られていないことに鑑みると、未使用不動産を「地域社会に役立ててほしい」という思いを自治体ではなく非営利・公益組織に託したいという者の数は決して少なくないものと推測することができる。

では、受け取る側の非営利・公益組織についてはどうか。例えば環境保全活動に取り組む団体であれば、その対象となる不動産の寄付を受けることがまさに本来事業であるが、それ以外でも、まちづくりを目的とする団体がその不動産を地域のために有効活用したり、福祉団体が就労支援や介護

施設、シェルター等として利用したり、大学をはじめとする教育機関が学生寮として利用するなど、未使用不動産を有効に活用することは十分に可能である。また実際にそのような不動産の受取りを希望する非営利・公益組織も少なくない。

国土交通省は、新制度の下、自治体に寄付された未使用不動産を不動産業者と連携することにより再流通させ、非営利・公益組織の活動拠点等として利用することを一つの選択肢として検討しているが、個人が非営利・公益組織に直接寄付することができれば、その寄付者の意思をより反映させることができるとともに、受け取る非営利・公益組織としても、その不動産をより柔軟に活用することが可能となる。

しかしながら、現状、非営利・公益組織に対する空き家等の遺贈寄付の促進を図るには、多くの制度整備が必要である。税制の側面から見れば、使用されない不動産を、所有者が誰かに託して有効に活用することを検討する場合、後述する「みなし譲渡課税」が課される場合がある。みなし譲渡課税は含み益がある不動産等を法人に寄付をした場合、その含み益部分に関して譲渡をした人が課税される制度である（所得税法第 59 条）。未使用の空き家を寄付しようとしても、その空き家が昔から所有するものである場合、物件の時価が上がって含み益が生じることが多い。従って、寄付者には税金を支払う責任が生じる。これでは寄付を前向きに検討しようとしても、この税負担が不動産の有効活用を促進する上での阻害要因となる可能性がある。

本稿は、わが国の非営利・公益組織に対する不動産等の遺贈や現物寄付に関する税

務の制度整備は未だ脆弱であり、不動産等の資産の循環を公益活動、都市再生に対する堅固な基盤とするためには、特にみなし譲渡課税の見直しが重要であるとの認識から、諸外国で活発に行われる不動産等の現物寄付や遺贈寄付に対する税制度を調査し、調査結果を基に遺贈寄付促進に向けての提言を試みるものである。

まず、第2章ではみなし譲渡課税とはどのようなものであるかを中心に、わが国の非営利・公益組織に対する不動産寄付の税制上の取り扱いについて示す。第3章では英国および米国における非営利・公益組織に対する不動産寄付の税制上の取り扱いの概要、制度比較に必要ないくつかの要素、例えば米国のプラント・ギビングなどについて説明を加え、遺贈寄付等を実施する場合に想定されるケースを取り上げて、わが国と英国および米国の制度比較を行う。第4章では、それまでの議論を踏まえ、不動産の遺贈および現物寄付の促進に向けた税制のあり方を提案したい。

## 2. わが国における不動産を非営利・公益組織に寄付する場合の税制上の取り扱い

### (1) 譲渡所得税の取り扱い

#### ① 概要

個人が土地や建物を譲渡して所得が生じた場合には、「譲渡所得」として所得税および住民税が課される（所得税法第33条）。譲渡所得は、土地や建物を売却した金額から取得費、譲渡費用を差し引いて計算する。

土地や建物を売却した場合の譲渡所得は、以下のように所有期間によって、長期譲渡

所得と短期譲渡所得の2つに区分され、税の計算も別々に行われる<sup>9</sup>。

- ・ 長期譲渡所得—課税長期譲渡所得金額×15%（住民税5%）
- ・ 短期譲渡所得—課税短期譲渡所得金額×30%（住民税9%）

#### ② 居住用財産を譲渡した場合の特例

個人が居住用家屋またはその家屋の敷地等（以下、居住用財産）を売却した場合には、所有期間の長短に関係なくその譲渡した資産の譲渡所得の金額から3,000万円が控除される（租税特別措置法第35条、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例）。

#### ③ 被相続人の居住用財産（空き家）を譲渡した場合の特例

相続または遺贈によって取得した被相続人居住用家屋また被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に売却し、これが一定の要件に当てはまる場合は、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができる（租税特別措置法第35条3項、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例）。

### (2) 相続税の取り扱い

相続税は、亡くなった人から各相続人等が相続や遺贈によって取得した財産の価額の合計額が基礎控除額を超える場合、その超えた部分に対して課される。

ただし、個人が相続または遺贈によって取得した財産で、相続の開始直前に被相続人等の事業に使用されていた宅地等、または被相続人等が居住していた宅地等のうち、一定の限度面積までの部分（以下、小規模

宅地等)については、課税価額の一定割合が、減額されて相続税が計算される(租税特別措置法第69条の4—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)。

- (イ) 特定の小規模宅地等—被相続人もしくは被相続人と生計を一にしていた親族が不動産貸付け以外の事業に使用していた宅地等で、相続後も居住・事業を継続する場合は、一定の面積までの部分の課税価格が80%減額される。
- (ロ) 貸付事業用宅地等—被相続人もしくは被相続人と生計を一にしていた親族が不動産貸付けに使用していた宅地等で、200㎡までの部分の課税価格が50%減額される。

### (3) 寄付金控除の仕組み

国や地方公共団体、特定公益増進法人などに対して支出する寄付金(以下、特定寄付金)に関して、個人は所得控除を受けることができる。これを寄付金控除という。認定NPO法人や公益社団法人等に対する寄付金のうち一定のものについては、所得控除に代替して税額控除を選択することもできる(所得税法第78条、租税特別措置法第41条の18の2,3)。所得控除の場合の控除額は以下のように計算される。

- ・ 年間に支出した特定寄付金額の合計額 - (2千円) = (寄付金控除額)<sup>vi</sup>

(4) 非営利・公益組織に生前に不動産等を寄付した場合の所得税の取り扱い

#### ① みなし譲渡課税

個人が、非営利・公益組織に不動産等を贈与または遺贈、著しく低い価額の対価で

譲渡した場合には、その不動産等は時価で譲渡したものとみなされ、所得税および住民税が課される。これをみなし譲渡課税という(所得税法第59条<sup>vii</sup>)。

② 税制優遇団体である特定公益増進法人等に寄付した場合

寄付金控除の対象となる特定寄付金には、国、地方公共団体、特定公益増進法人、認定NPO法人等に対する寄付金がある(所得税法第78条2項)。特定公益増進法人とは、公共法人、公益法人等(一般社団法人および一般財団法人は除く)、その他特別の法律によって設立された法人のうち、教育または科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献、その他公益の増進に著しく寄与する法人のことであり、具体的には以下に挙げられるような法人を指す(所得税法第78条2項3号、所得税法施行令第217条)。

- (イ) 独立行政法人通則法第2条1項に規定する独立行政法人
- (ロ) 地方独立行政法人法第2条1項に規定する地方独立行政法人で一定のもの
- (ハ) 自動車安全運転センター、わが国赤十字社など
- (ニ) 公益社団法人および公益財団法人
- (ホ) 私立学校法第3条に規定する学校法人で一定のもの
- (ヘ) 社会福祉法人
- (ト) 更生保護法人

以下では、認定NPO法人を含めて寄付金控除の対象となる非営利法人を「特定公益増進法人等」と表記し、特定公益増進法人等に寄付金控除の対象にならない一般社団法人や一般財団法人、NPO法人等を含めた非営利法人を「非営利・公益組織」と表記して区別する。

寄付先が特定公益増進法人等である場合、寄付者は寄付金控除を受けることができる。この寄付金控除は金銭以外の寄付も対象とするため、不動産の贈与や遺贈も対象になる。寄付金控除の対象となる金額（特定寄付金の額）は、寄付した時点の資産の時価となるため、みなし譲渡課税における資産価額と同額が寄付金控除の対象となる<sup>viii</sup>。

③ 居住用財産や被相続人の居住用財産（空き家）を寄付した場合

贈与または遺贈をした財産が贈与者または遺贈者が居住していた不動産等であり、居住用財産を譲渡した場合の特例の要件（2.1 (1) ②参照）を満たす場合や、被相続人居住用財産を相続人が贈与または遺贈をし、被相続人の居住用財産（空き家）を譲渡した場合の特例の要件（2.1 (1) ③参照）を満たす場合は、当該不動産につき3,000万円の特別控除を受けることができる。また、寄付先が特定公益増進法人等である場合には、寄付金控除の適用を受けることもできる。

④ みなし譲渡課税非課税の取り扱い

個人が土地、建物などの資産を法人に寄付した場合、資産は寄付時の時価で譲渡があったとみなされ、当該資産の取得時から寄付時までの値上がり益に対しては所得税が課される（所得税法第59条1項1号）。

ただし、これらの資産を非営利・公益組織に寄付した場合で、その寄付が教育または科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与するなど一定の要件を満たすものとして国税庁長官の承認を受ける場合は、こ

の所得税について非課税とする制度が設けられている（租税特別措置法第40条）。

⑤ みなし譲渡課税非課税と寄付金控除の関係

租税特別措置法第40条を適用した場合、みなし譲渡は非課税になる。この場合、租税特別措置法第40条を適用して非課税になった部分については寄付金控除の適用はない。取得費相当額についてのみを特定寄付金の額に含めることができる（租税特別措置法第40条19項）。

(5) 相続・遺贈に伴い非営利・公益組織に寄付をした場合

遺贈寄付の場合、上述の譲渡所得税以外にも相続税が関係してくる。遺贈寄付には遺言による寄付と、相続人による相続財産の寄付があり、両者の課税関係は異なるため、以下ではこれを分けて説明する。また、相続した不動産等を無償で非営利・公益組織に貸す場合の相続税の取り扱いについても説明を加える。

① 遺言により不動産を寄付した場合の譲渡所得税、相続税

(イ) 相続税の取り扱い

遺言による寄付の場合、寄付先が特定公益増進法人等であるか、一般社団・財団法人、認定を受けていないNPO法人などの税制優遇団体ではない組織であるかにかかわらず、原則として相続税の課税対象にはならない。また、遺言によって寄付を受けた法人の側も、収益事業課税の適用を受ける法人である場合、原則として当該寄付は収益事業の益金とはならず、法人税は課税されない。

(ロ) 譲渡所得税の取り扱い

寄付する財産が不動産等で、その不動産等が含み益のある場合には、その含み益部分にみなし譲渡課税が適用される（所得税法第59条）。みなし譲渡課税の申告は、遺言による寄付の場合には、遺贈者（被相続人）が準確定申告で行うことになる。

## ② 相続人が不動産を寄付した場合の譲渡所得税、相続税

### (イ) 相続税の取り扱い

遺言ではなく、相続人が遺族の意志を汲んで、あるいは相続人の判断で相続財産を寄付した場合、寄付をした財産は原則として相続税の課税対象になる。しかし、相続または遺贈により取得した財産を、相続税の申告期限までに特定公益増進法人等に寄付をした場合、相続税は原則非課税となる。

### (ロ) 譲渡所得税の取り扱い

相続人が相続によって取得した不動産等を、相続税の申告期限までに寄付をした場合で、その不動産等に含み益がある場合は、相続人にみなし譲渡課税が課される。

相続人がその不動産等に居住する場合は、居住用財産を譲渡した場合の特例の適用を受けることができるが、居住していない場合は、被相続人が居住していた不動産等を相続後に寄付したとしても、居住用財産を譲渡した場合の特例の適用を受けることはできない。要件を満たしていれば、被相続人の居住用財産（空き家）の特別控除の適用を受けることはできる。

なお、不動産等の寄付先が特定公益増進法人等である場合には、寄付金控除を受けることができる。

## ③ 相続した不動産等は無償で非営利・公益組織に貸す場合

無償（あるいは固定資産相当額）で非営

利・公益組織に不動産を賃貸する場合、この賃貸に対する寄付金控除の適用はない。無償（あるいは固定資産税相当額のみ）で賃貸をしている状態で賃貸人が死亡した場合は、遺言でその不動産等を非営利・公益組織に寄付することにしていない限り、その死亡した者の相続財産になる。

この場合、不動産は使用貸借（無償の賃貸）であると考えられ、有償の賃貸の場合に適用される「貸家建付地」ではなく、更地の場合等に適用される「自用地」として評価される。不動産の評価額は有償の賃貸の場合よりも高く評価される。さらに相続税評価額が50%減額される小規模宅地等の特例（貸付事業用宅地等の場合）も受けることができない（2.1 (2) ③参照）。

## (6) 特定寄付信託（日本版ブランド・ギビング）

特定寄付信託は、信託された資産を運用益とともに、信託銀行等と契約した特定公益増進法人等のうち、委託者である寄付者が指定した特定公益増進法人等へ寄付し、公益のために活用するというものである。この制度は2011年の税制改正で導入され、日本版ブランド・ギビングとも呼ばれる。

しかし、税制上の優遇措置は特定寄付信託で運用した収益が非課税となるということのみであり、後述する米国のブランド・ギビングのように、キャピタルゲインの非課税や信託設定時に寄付金控除を受けるなどの税制優遇はない。このため、現状では利用実績が非常に少ない。また、不動産は特定寄付信託の対象となっていない。

### 3. 非営利・公益組織における不動産の有効活用と税制—日・英・米の制度比較

#### (1) 英国の制度

##### ① 譲渡所得税と遺産税の概要

英国の所得税と譲渡所得税は、わが国とは違い、異なる税として扱われている。所得税は1年間に獲得した所得に対して課税され、収入の源泉に応じて不動産所得 (Property Income)、事業所得 (Trading Income)、雇用所得 (Employment Income) などいくつかの分類され、20%、40%、45%の三段階の税率が適用される<sup>ix</sup>。不動産の売却等により生じるキャピタルゲインに対しては、譲渡所得税が課される。

譲渡所得税は、資産を譲渡した者に対して、そのキャピタルゲインの内、特別控除額を超えた金額を課税標準として課税する。また、個人が主たる住居であった資産を譲渡したことによってキャピタルゲインが実現した場合は、非課税となる。

被相続人が処分する権限を有する資産については、その死亡の際に、人格代表者または人格代表者からその資産を取得した者が、その死亡の日の市場価格でこれを取得したものとされるが、被相続人についてはその死亡の時にその資産を譲渡したものとみなされることはない。従って、みなし譲渡課税は発生しない。

次に遺産税 (Inheritance Tax) であるが、わが国では贈与を受けた受遺者または相続財産を取得した相続人が贈与税、相続税を納めるが、英国では贈与をした贈与者または被相続人が税金を納める遺産税方式を採用している。これは、後述する米国も同様であり、英国・米国の相続税は被相続人の

遺産に対して課税されるためである。このため、わが国では「相続税」と呼ぶのに対し、英国や米国では「遺産税」と称されることになる。

生前贈与が行われた場合には、そのほとんどが「潜在的免税贈与 (Potentially Exempt Transfer)」として取り扱われる<sup>x</sup>。潜在的免税贈与は、贈与された後7年以内に贈与者が死亡した場合、遺産額に加算して遺産税の対象となるため、贈与者の死亡時には、死亡時よりさかのぼって7年内になされた生前贈与相当額が累積加算されることになる。また、遺産税は£325,000 (約4,518万円<sup>xi</sup>) を超える資産に対して、税率は一律40%で課税される<sup>xii</sup>。

##### ② チャリティへの寄付した場合の取り扱い

英国における民間公益活動の主体はチャリティと呼ばれ、その制度は400年を超える伝統を誇る。チャリティに対する寄付総額は、年間約£106億 (約1.47兆円) であり、個人による支援がチャリティ活動の大きな支えとなっている。

チャリティの活動を支える個人寄付に対しては、ギフト・エイド (Gift Aid) や、給与天引きによって毎月一定額を寄付するペイロール・ギビング (Payroll Giving) など、さまざまな税制優遇が整備されている。

不動産をチャリティに寄付をした場合には、所得税と譲渡所得税の両方で税の優遇措置を受けることができる。所得税については、不動産の時価相当額の控除を受けることができる<sup>xiii</sup>。わが国では、寄付金控除の対象となる特定寄付金は、総所得金額の40%が限度になるが、英国にはそのような制限はない。

不動産の寄付をチャリティに申し出たが、チャリティから不動産を売却した上で寄付をするように依頼された場合は、チャリティから依頼されたという記録があれば、譲渡所得税は非課税になる<sup>xiv</sup>。

次に、相続・遺贈により受け取った資産をチャリティに寄付をした場合の取り扱いであるが、被相続人が遺言に、金銭その他の財産を自分の死後チャリティに寄付する意思を認めた場合は、その寄付額を遺産税の計算から除外する。また 2012 年から、所有財産の 10%以上をチャリティに寄付する場合、遺産税の税率を軽減（40%→36%）することができるようになっている<sup>xv</sup>。

## (2) 米国の制度

### ① 譲渡所得税と贈与税・遺産税の概要

米国ではわが国と同様に、不動産のキャピタルゲインに対しては譲渡所得税が課され、キャピタルゲインは不動産を「処分」(Disposition)した時点で実現したことになる。処分の典型的な行為が売却であるが、売却以外にも交換、収用、被災、盗難等も所得税法上の処分とみなされる。ただし、贈与や遺贈については、所得税法上の処分に該当しない。

居住用不動産を譲渡した場合、売却時点以前 5 年間所有していたと共に、そのうち 2 年間においてその売主が主たる居住用住宅 (Principal Residence) として居住していた時には、キャピタルゲインの計算時に、夫婦分離申告で 1 人 25 万ドル、夫婦合算申告で 50 万ドルの所得控除が適用される。また、売却時から遡って 2 年以内にこの控除を受けていなければ、生涯何度でもこの控除を受けることができる。

不動産を贈与した場合や低額で譲渡した場合でも、わが国のようなみなし譲渡課税は適用されない。ただし、低額譲渡の場合はその市場価額と譲渡価額との差額が贈与税 (Gift Tax) の対象になる。

次に贈与税および遺産税についてである。まず、連邦贈与税 (Federal Gift Tax) は、財産を移転する権利に関する課税であることから、原則として財産の贈与者側が納税義務を負う。

米国の連邦遺産税は被相続人が納税義務を負う。遺産の評価は、原則として非相続人の死亡時の公正な市場価額で評価することになるが、代替評価法を選択した場合には、死亡時から 6 ヶ月目の該当日と、遺産が実際に処分された日 (相続人等への分配も含む) のいずれか早い時点における公正な市場価額で評価することもできる。

連邦贈与税と連邦遺産税はもともと異なる租税体系であったが、1976 年租税改革法によって統一され、統一移転税制 (Unified Transfer Tax System) が創設された。統一移転税制は、1 人の贈与者が生涯にわたって行った贈与を累積的に計算し、これに統一移転税率 (Unified Transfer Tax Rate) を乗じて全体の税額を計算し、そこから前年度までに申告納税した統一移転税額を控除して、当年度の申告納税額を確定する仕組みになっている。

### ② 非営利団体へ寄付した場合の取り扱い

米国における非営利団体の設立に関しては、基本的に各州の法律等に定められており、全国で統一した基準や定義があるわけではない。また、内国歳入庁 (IRS) に認定申請をしていない非営利団体も数多く存



在する。

非営利団体のうち、寄付税制上の優遇措置が適用されるのは501条(c)項(3)号(以下、501(c)(3))に規定される約112万団体であり、それ以外の約45万の非営利団体については、一部例外を除き原則として寄付税制上の優遇措置は適用されない。また、個人が一定の条件の下で、「適格団体(Qualified Organization)」に寄付をした場合には慈善寄付金として項目別控除ができるが、適格団体は主に501(c)(3)の対象となる非営利団体である。

501(c)(3)に該当する非営利団体である、パブリック・チャリティや私立財団へ個人が不動産(評価性資産)を寄付した場合、パブリック・チャリティでは、所得の50%を限度に所得から控除できる。ただし、時価評価が可能な資産の譲渡については、その限度額が30%となる。

私立財団の中でも事業型私立財団に対する寄付は、所得の30%を限度に所得から控除でき、助成型私立財団に対する寄付では、所得の20%、または所得の30%からパブリック・チャリティに寄付した全ての不動産等の寄付を差し引いた金額の何れか低い金額までしか控除することができない。控除制限超過額は、翌年以降5年間にわたって繰り越して将来の所得と相殺することが可能である。

キャピタルゲインが生じている長期保有の不動産を寄付する場合には、米国ではみなし譲渡課税もないため、キャピタルゲイン課税を回避し、時価相当額の寄付控除を受けることができる。また、非営利団体に不動産を遺贈した場合、遺産総額からその全額を控除できる。

### ③ プランド・ギビングの概要

個人資産の管理・運用の概念を応用しつつ、個人寄付者が生前に遺言等の法的契約によって、指定した非営利団体あるいは法的受益者に対し、終身あるいはその死亡時に資産が譲渡されるように計画した寄付をプラントギフト(Planned Gift)と総称し、その調達に関わる概念と諸活動をプラント・ギビング(Planned Giving)と呼ぶ<sup>xvi</sup>。プラント・ギビングは、1990年台に金融機関等が、特に中高年世代に対して退職後の資産運用・管理や、相続対策等のニーズに応えるような金融商品を開発したことで急速に普及した。

プラント・ギビングにはさまざまなものがあり、寄付者のメリットには、所得税や贈与税、遺産税等の税務上の優遇措置を選択適用する機会を与えること、計画的に生前や死後においても自分が支援したいと思う非営利団体等に寄付することが可能となることなどが挙げられる。

ここでは代表的なプラント・ギビングである、チャリタブル・リメインダー・トラストとチャリタブル・リード・トラストを紹介しておきたい。

■ チャリタブル・リメインダー・トラスト(Charitable Remainder Trusts : CRT) — 寄付者(信託設定者)は当該信託に不動産等を譲渡し、生存中はその運用益等を定期的に寄付者やその家族が受け取り、寄付者が死亡した時点で残余財産を非営利団体等に寄付するように設計した信託である。また、寄付者やその家族が生存中は不動産へ自宅として住み続ける、当該不動産を使用し続けて寄付者の死亡時点等に残余財産を非営利団体等に寄付する、といった居住権付き

の寄付とすることも可能である。

チャリタブル・リメインダー・トラストの税制上の取り扱いについては、所得税は生前に、公益目的に使用する予定の当該信託残余財産に係る現在価値相当額を控除することができる。また、寄付者から譲渡された財産を売却してもキャピタルゲインに係る譲渡所得税も課されることはない。遺産税についても原則として当該信託は非相続人の個人財産には含まれないので、生前に計画的に遺産税の課税対象を減額することができる。

■ チャリタブル・リード・トラスト (Charitable Lead Trust) —チャリタブル・リメインダー・トラストとは逆に、寄付者(信託設定者)は、当該信託に不動産等を譲渡した後、一定期間はその運用益等を定期的に非営利団体に寄付し、その一定期間終了後に、当該信託の残余財産を寄付者やその家族が受け取るように設計した信託である。

チャリタブル・リード・トラストの税制上の扱いについては、受益者が課税主体となる単純信託として設定した場合は、当該信託が非営利団体に寄付した金額は所得控除の対象となるが、その運用益は寄付者の所得になるため、所得税のインセンティブは限られたものとなる。一方、当該信託を信託自体が課税主体となる複合信託として設定した場合は、その運用益は寄付者の所得にはならず、非営利団体への寄付も当該信託自体の所得から控除される。ただし、その残りの所得に対しては、当該信託自体が課税主体になる。また、当該信託が不動産等を売却した場合にも、キャピタルゲインに対して課税されることになる。

非営利団体への寄付終了後、当該信託の残余財産が寄付者やその家族に移転される際の資産価値については、信託設定時の贈与金額から一定期間行われる予定の寄付金総額の現在価値を差し引いて算定される

### (3) ケース・スタディー日・英・米の制度比較

英国・米国の遺贈寄付における税制は、わが国と比較すると、非営利・公益に係る活動に対して、さまざまな優遇措置がなされ、遺贈を促進するスキームも多種多様である。そしてそれらスキームの活用あるいはその組み合わせによって、遺贈が促進されている。

社会に有用な非営利・公益組織(以下、NPO等と記載する<sup>xvii</sup>)の活動に不動産を有効活用するという視点から考えた場合、不動産の所有者あるいはその相続人としては、①不動産を寄付する、②不動産を賃貸する、の2つの方法が考えられる。一方、不動産を活用する側となるNPO等としては、①不動産を自ら活用する、②寄付された不動産を他の不動産と交換する、③寄付された不動産を売却する、の3つの方法が考えられる(図表1参照)。

【図表 1】

		不動産所有者あるいは相続人	
		寄付する	賃貸する
NPO側の不動産の活用方法	不動産を自ら活用	①	②
	不動産の交換	③	—
	不動産の売却	④	—

以下では、遺贈等に係る不動産の有効活用に関する潜在的ニーズを想定し、NPO等

が不動産を実際に活用する場合について検討する。

① 不動産所有者あるいは相続人が使用しなくなった不動産を NPO 等に寄付する

■ ケース：①-1

- ・ 不動産所有者がこれまで使用していた不動産を使用しなくなり、NPO 等に寄付をする。
- ・ 所有していた投資物件について、投資の必要がなくなったため、NPO 等に寄付をする。

実際の事例としては、一人暮らしの高齢者が老人介護施設に入所した、あるいは引っ越しことなどにより居住用の不動産を使用しなくなった場合や、賃貸用マンションや別荘などの投資物件に対し、投資の必要がなくなった場合などである。これらの不動産を NPO 等へ寄付し、活用する。

このような場合で、例えば高齢者が老人介護施設に入所したケース等では、その高齢者の入所時点では施設に対する代金支払い等があるため、不動産をすぐに寄付することは難しく、生前は不動産を活用して家賃相当額を得たいと考える場合も多いと思われる。つまり、不動産所有者の生前には収入の保証が必要であるため、この不動産を NPO 等が活用して家賃相当額を賃料として不動産の所有者に支払い、所有者の死亡した後に当該 NPO に不動産を寄付するなどの取り決めが可能となれば、双方にとって有効な不動産の活用が可能となる。

(イ) わが国の税制の問題点

わが国でこのようなケースを扱う場合、

当該不動産に含み益がある状況ではいくつかの問題が発生する。含み益があつて不動産を寄付した場合、含み益部分についてはみなし譲渡課税が適用される。ただし、居住用不動産については 3,000 万円の特別控除があり、3,000 万円の含み益部分については課税がされない。しかし、この居住用不動産を譲渡した場合の特例は、直前に住んでいた家屋や敷地等を寄付するか、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに寄付することが条件である。

従って、上記の例では、介護施設に入所してから 3 年を経過する日の 12 月 31 日までに寄付が行われない限り特例は適用されない。特例を受けられないことで、相続人にみなし譲渡課税の税負担が発生することも考えられる。また、含み益が 3,000 万円を超えれば、特例を受けられる場合でも、相続人にみなし譲渡課税の税負担が発生する。

不動産が NPO 等の公益目的事業直接供されている場合には、租税特別措置法 40 条を適用することでみなし譲渡課税を非課税にすることは可能である。しかし、その場合に NPO 等は、寄付を受けた不動産を、売却や公益目的事業以外の用途に転用することができず、用途が大幅に制限される。また、相続人も非課税の適用を受けるために、国税庁の認定を受ける必要があり、この認定には通常 2~3 年の時間を要することになるため、負担も大きい<sup>xviii</sup>。

(ロ) 英国の場合

英国の場合には、同じような使い方をする場合でもみなし譲渡課税はない。また、

遺言によるチャリティへの寄付は遺産税が非課税になるため、遺産税の税負担も発生しない。また、相続財産の10%以上をチャリティに寄付する場合には、相続税の税率が軽減されるため、要件を満たせば相続人にもメリットが生じる。

#### (ハ) 米国の場合

米国ではこのような不動産の活用を実現するために、2.3 (6) の③および④で説明したチャリタブル・リメインダー・トラストやチャリタブル・ギフト・アニュイティの制度を活用することが可能である。

チャリタブル・リメインダー・トラストやチャリタブル・ギフト・アニュイティのどちらの制度も信託設定後の変更は基本的に不可となっている。つまり、残余公益信託や公益寄付年金を活用すれば、信託を設定した段階（つまり生前）で控除を受けられる。

#### ■ ケース：①-2

- ・ 所有者が遺言により不動産を NPO 等へ寄付する。

このケースは、生前は不動産に居住し続けたいが、自分の死後はその不動産に居住する予定の相続人もいないため、地域で活動する NPO 等へ寄付をする遺言を遺す場合である。投資用で所有していた不動産を遺言で遺贈するケースも考えられる。

#### (イ) わが国の税制の問題点

遺言で NPO 等へ不動産を遺贈する場合には、遺贈した財産は原則として相続税の対象にはならない。ただし、遺贈したことで相続税の負担が不当に減少する結果となると認められる場合は遺贈を受けた NPO

等は個人とみなされ、相続税が課税されることがある。

一方で、被相続人の所得税については、その不動産が含み益のある資産である場合には、ケース①-1と同様に、みなし譲渡課税の問題が生じる。居住用不動産の3,000万円控除を受けられる場合の取り扱いもケース①-1と同様である。

遺言による遺贈の場合のみなし譲渡に係る税額は、包括遺贈の場合には遺贈を受ける法人が、特定遺贈の場合には相続人がその税額を支払う義務がある。

#### (ロ) 英国の場合

英国の場合、チャリティに対する遺贈寄付は、遺産税は非課税で、さらに相続財産の10%以上をチャリティに遺贈する場合は、相続税の税率が軽減される。みなし譲渡課税はない。

#### (ハ) 米国の場合

米国の場合も、NPO 等に対する遺贈寄付は、遺産税は非課税であり、みなし譲渡課税はない。自宅を、死後に NPO 等へ寄付をしたいが、生前に寄付金控除を受けたい場合には、居住する権利を持ったまま NPO 等へ寄付をすることができる。その場合、寄付金控除は生前に受けることができる。

#### ■ ケース：①-3

- ・ 相続して得た不動産を NPO 等へ寄付する。

相続人が、親から不動産を相続したものの、自分自身は不動産の所在地から離れた場所に居住しており、不動産の管理等を続けることが難しいため、子ども時代を過ごした故郷で活動する NPO 等へ寄付をすることが想定される。

#### (イ) わが国の税制の問題点

原則として、不動産を取得した相続人に相続税が課税されるが、相続税の申告期限までに特定公益増進法人等にその不動産を寄付した場合には、その寄付をした不動産は相続税の課税対象から外れる。

不動産に含み益がある場合には、みなし譲渡課税が発生する可能性がある。相続人が居住していれば、居住用財産の特別控除を受けられる可能性があるが、相続人が不動産の所在地から離れた場所に居住している場合には、居住用財産の特別控除を受けることはできない。その代わりに、被相続人の居住用財産（空き家）を譲渡した場合の特例を受けられる可能性がある。

ただし、この特例は、一定の不動産等については耐震リフォームをするか取り壊しをしなければいけない等の厳しい要件がある。また、その不動産が寄付を受ける NPO 等の公益目的事業に直接供される見込みがある場合等、一定の要件を満たせば租税特別措置法 40 条の適用を受け、みなし譲渡課税が非課税になることがあるが、その場合には、寄付をする相続人が国税庁長官の承認を受けなければならない。

相続人は不動産の時価相当額の寄付金控除を受けられるが、寄付金控除の対象となる特定寄付金の額は、総所得金額の 40% が限度であり、みなし譲渡所得以外に所得がない場合には、特定寄付金の額でみなし譲渡益が相殺できず、結果的に課税がされるケースが多いと思われる。

#### (ロ) 英国の場合

英国の場合は、個人が遺産を受け取って、それをチャリティに譲ることを選択する場合、死亡日付の 2 年以内の変更証

書として譲渡をすれば、変更証書の下で寄付は死亡者によって行われたかのように扱われる。相続人がチャリティに寄付をした場合、みなし譲渡課税の適用はなく、不動産の時価相当額の寄付金控除が受けられる。

#### (ハ) 米国の場合

相続人が NPO 等へ寄付した場合、みなし譲渡課税の適用はなく、不動産の時価相当額の 30% を限度として寄付金控除が受けられる。寄付金控除は 5 年間の繰越をできる制度がある。

② 不動産所有者あるいは相続人が使用していない不動産等を NPO 等に賃貸する

#### ■ ケース：②

- ・ 使用していない不動産を NPO 等に無償あるいは低額で賃貸する。

例えば、親から受け継いだ不動産を当面使用する予定がなく、社会的な貢献も考慮して、その不動産を NPO 等に無償あるいは低額な賃料で賃貸するケースである。具体的には、NPO 等に貢献したいと考える一方で、将来に何が起こるか不安であるため、寄付を決断するに至れず、賃貸という形態をとり、自身の死後には、当該不動産を子や孫に残したいと思っている場合が考えられる。賃貸借であれば、NPO 等との間で契約の内容を柔軟に決めることができるため、本人の経済状況を考慮した現実的な対応が可能となる。

#### (イ) わが国の税制の問題点

不動産等を NPO 等に無償で賃貸した場合には、不動産所有者について税制上の優

遇はない。死亡した時にその不動産を寄付することを遺言で遺している場合、あるいは NPO 等と死因贈与契約を結んでいる場合には、その不動産について、相続税の課税はないが、遺言や死因贈与契約がなければ、相続税の評価上は、有償で賃貸している場合の貸家建付地の評価とはならず、自用地評価になり、小規模宅地等の特例の対象ともならないため、多額の相続税の納税が発生する可能性がある。

ただし、相続人が相続税の申告期限までにその不動産等を税制優遇団体に寄付をすれば、相続税は非課税になる。また、所得税については、NPO 等に寄付をすればみなし譲渡課税の問題が発生する可能性があることは前述と同様である。

#### (ロ) 米国の場合

米国にはこのようなケースに対応する手法として、チャリタブル・リード・トラストがある。公益先行信託では、通常、信託の設定後に寄付者の存命中には NPO 等に信託から一定比率・定期支払で寄付がなされる。そして信託期間終了後の残余額が委託者の指定する個人、例えば、死後は親族に財産が渡され、寄付控除が受けられる制度である。

### ③ 寄付された不動産を NPO 等が交換する場合

#### ■ ケース：③

- ・ 不動産の寄付を受けた NPO 等が、寄付された不動産そのものを自身で活用せず、他の不動産と交換する

想定される事象は、NPO 等が不動産の所有者あるいは相続者から不動産の寄付を受

けたが、受領した不動産を自身では有効に活用することができないため、その不動産を自身の活動に有効な不動産と交換して、不動産を積極的に活用ケースである。

#### (イ) わが国の税制の問題点

寄付を受けた不動産を交換する場合には、原則として租税特別措置法 40 条のみなし譲渡の非課税の規定を受けることはできない。交換をした不動産に含み益がある場合には、みなし譲渡課税が課される可能性がある。

#### (ロ) 英国の場合

英国にみなし譲渡課税の制度はなく、チャリティが取得した資産をどのように処分するかは自由である。寄付者は寄付金控除を受けることもできる。

#### (ハ) 米国の場合

米国にはみなし譲渡課税の制度はなく、NPO 等が取得した資産をどのように処分するについては自由である。寄付者は寄付金控除を受けることもできる。

### ④ 寄付された不動産を売却する

#### ■ ケース：④

- ・ NPO 等が寄贈された不動産を、有効に使うことができる NPO 等へ売却

不動産を寄贈された NPO 等が、その活動内容からは不動産を使用するニーズが低く、自身の活動では有効活用する方法がない場合に、不動産を活用できるように第三者に売却するといったケースが想定される。また、その不動産売却によって、自身の活動に有効な不動産を取得することによって、その不動産を積極的に活用することもこれ

に含まれる。

#### (イ) わが国の税制の問題点

寄付を受けた不動産を売却した場合には、租税特別措置法 40 条の適用を受けることはできない。みなし譲渡所得税が発生する場合には、不動産の寄付者、あるいはその相続人の方に税負担が生じることになる。

#### (ロ) 英国の場合

英国にはみなし譲渡課税の制度はなく、チャリティが取得した資産を売却することは自由である。寄付者は寄付金控除を受けることもできる。

#### (ハ) 米国の場合

米国にはみなし譲渡課税の制度はなく、NPO 等が取得した資産を売却することは自由である。寄付者は寄付金控除を受けることもできる。

### 4. おわりに—不動産等の遺贈および現物寄付の促進に向けての提言

本稿を締めくくるにあたり、わが国で不動産等が有効に活用されるため、日・英・米の税法の比較を踏まえた上で、今後のわが国の税法のあり方について提言を試みたい。

#### ① みなし譲渡課税について

非営利・公益組織へ不動産を寄付する上で、みなし譲渡課税がわが国では大きなネックになっている。善意で不動産を寄付することを検討しても、税負担が生じるのであれば、寄付を躊躇することは容易に想像できる。また、一定の要件を満たせばみなし譲渡課税は非課税（租税特別措置法 40

条）になるが、その手続きは膨大であり、非課税とするために労力や費用を考慮して、寄付をためらうケースも多いと思われる。不動産を受け取った非営利・公益組織側も、不動産の用途が非常に制限され、使いにくい。

一方で、居住用財産の譲渡に係る特例や、空き家の譲渡に係る特例を適用できる場合には、3,000 万円の特別控除があり、さらに寄付先が特定公益増進法人等の税制優遇団体である場合には、寄付金控除の限度額は特別控除適用前の金額で計算されるため、租税特別措置法の適用を受けなくても、最低でも含み益が 5,000 万円程度までが非課税となる。

しかし、第 3 章で事例として挙げたような、施設に入居した方が死亡時に寄付するような場合、非営利・公益組織に無償貸与した後に寄付をする場合、被相続人から相続した不動産を寄付する場合など、寄付者が寄付する直前に居住していないケースも現実には多く、3,000 万円の特別控除が使用できない案件は多い。

このため英米のように、非営利・公益組織に寄付をした場合には、その後の用途を問わず、みなし譲渡課税を非課税とすることが望ましいと考える。もしこれが難しければ、非営利・公益組織に対する不動産の寄付については、居住用財産の特別控除等と同様に、3,000 万円の特別控除を新設することを提言したい。

#### ② 寄付を促進するための税制のあり方

みなし譲渡課税は、非営利・公益組織へ不動産等を寄付するにあたっての大きな阻害要因となっており、これを除去すること

は大きなテーマである。しかし一方で、みなし譲渡課税がなくなったとしても、それ自体は不動産の寄付を促すインセンティブとはならない。寄付者が不動産の寄付を推進するためのインセンティブになる方法として、英国と米国の2つの方法を検討し、わが国に相応しいあり方を考える。

#### (イ) 英国の場合

英国では不動産寄付に関してみなし譲渡課税の適用はなく、また不動産の時価相当額の寄付金控除を受けることができる。ただし、米国のような繰越控除の制度はないため、寄付金控除を受けられるのは、寄付をした年度のみである。

また不動産に限らないが、遺言による寄付を行い、これが相続財産の10%以上である場合には、相続税の税率が40%から36%へ軽減される。

#### (ロ) 米国の場合

米国の場合、不動産の寄付に関してみなし譲渡課税の適用はなく、また不動産の時価相当額について、一定金額を限度とした寄付金控除を受けることができる。また、5年間の繰り越し控除も認められる。

さらに、チャリタブル・リメインダー・トラストなど、ブランド・ギビングの仕組みを活用したり、居住権付の寄付の仕組みを採用することで、実質的に死亡後に寄付される不動産についても、生前に寄付金控除を受けることができる。

#### (ハ) わが国への適用

不動産の寄付を生前に行う場合、所得税が数年間大幅に減額または免除されるということであれば、多くの人にとってはとても魅力的なものとなるであろうと思われる。

わが国には、日本版ブランド・ギビング

と言われている特定寄付信託の制度がすでに存在するものの、残念ながら不動産には適用がなく、また金銭の場合でも信託を設定した年度ではなく、実際に非営利・公益組織へ寄付をされた年度で寄付金控除を受けることになっている。特定寄付信託の制度は、平成23年度の税制改正で新しくできた制度であるにもかかわらず、税制の優遇が運用益非課税しかないため、ほとんど使われていないというのが現状である。この特定寄付信託の制度を、不動産にも適用可能とし、さらに信託設定時に寄付金控除ができ、繰越控除もできるようにすることは有効であると考えられる。

わが国では現在、高齢者が老後不安のために死ぬまで財産を持ち続けることが多く、それが経済の活性化しない大きな理由になっている。生前に財産を処分するインセンティブを税制で与えることは、経済活性化にも大きく貢献するのではないかと考える。

また遺贈寄付の推進の観点からは、英国の制度も大いに参考になる。平成27年から相続税の基礎控除が下がったことで、相続税への関心が非常に高まっている。遺贈寄付をした場合に相続税の優遇があれば、遺贈寄付の大きなモチベーションになるのではないだろうか。英国のように、財産の一定金額（不動産だけとは限らない）を、国や地方公共団体、非営利・公益組織に寄付をした場合に、相続税の税率が軽減されるということであれば、相続人にも遺贈寄付のメリットがあり、相続人にとって使い道が乏しい不動産の寄付が進むのではないかと考える。



- <sup>i</sup> 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査 特別集計」参照。
- <sup>ii</sup> 国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性 2016」参照。
- <sup>iii</sup> 東京財団「土地の『所有者不明化』～自治体アンケートが示す問題の実態～」参照。
- <sup>iv</sup> 国土交通省「平成 27 年度『土地問題に関する国民の意識調査の概要について』」参照。
- <sup>v</sup> 平成 25 年から平成 49 年までは復興特別所得税として、各年分の基準所得税額の 2.1%を所得税と併せて申告・納付することになる。
- <sup>vi</sup> 特定寄付金の額の合計額は総所得金額の 40%相当額を限度とする。
- <sup>vii</sup> 次に掲げる事由により居住者の有する山林（事業所得の基因となるものを除く。）または譲渡所得の基因となる資産の移転があった場合には、その者の山林所得の金額、譲渡所得の金額または雑所得の金額の計算については、その事由が生じた時に、その時における価額に相当する金額により、これらの資産の譲渡があったものとみなす。(a)贈与（法人に対するものに限る。）または相続（限定承認に係るものに限る。）もしくは遺贈（法人に対するものおよび個人に対する包括遺贈のうち限定承認に係るものに限る。）(b)著しく低い価額の対価として政令で定める額による譲渡（法人に対するものに限る。）
- <sup>viii</sup> 脇坂誠也（2016b）の内容を参照。
- <sup>ix</sup> GOV.UK「Income Tax rates and Personal Allowances」参照。
- <sup>x</sup> 海外住宅・不動産税制研究会（2010）参照。
- <sup>xi</sup> 本稿ではすべて£1=139 円で円換算している。
- <sup>xii</sup> GOV.UK「Inheritance Tax」参照。
- <sup>xiii</sup> GOV.UK「Tax Relief - when you donate to a charity [4.Donation land, property or shares]」参照。
- <sup>xiv</sup> GOV.UK「Tax Relief - when you donate to a charity [4.Donation land, property or shares]」参照。
- <sup>xv</sup> GOV.UK「Tax Relief - when you donate to a charity [5. Leaving gifts to charity in your will]」参照。
- <sup>xvi</sup> 大西たまき（2006）参照。
- <sup>xvii</sup> 第 3 章はわが国と、英国・米国の制度を比較しているが、比較対象は英国のチャリティ、米国の非営利組織（501(c)(3)に該当する組織など）、各国で制度・名称が異なるため、第 3 章は「NPO 等」で統一して示すこととした。
- <sup>xviii</sup> 平成 29 年度の税制改正で、一定の要件を満たす（公益社団・財団法人の場合には、公益目的事業を行うために不可欠な特定財産の寄付）場合には、申請の日から 1 月以内に承認又は不承認の通知がなかった場合には承認があったものとされることになった。不可欠特定財産には、歴史的価値があり、再生不可能な建造物等が考えられる。

## 参考文献

## 【英語文献】

- Ashley Smith, Iain Watson and Huge Williams.2015.*101 Ways to Pay Less Tax 11th*
- Charity Tax Group.2011.*Charity Tax Map*
- Diana Fitzpatrick.2016.*Nonprofit's Tax Guide 4th*
- Foundation Source.2011.*Frequently Asked Questions About Private Foundations*
- Internal Revenue Service.2007a.*Determining The Value of Donated Property*
- Internal Revenue Service.2007b.*Publication 561 Determining the Value of Donated Property (Rev. April 2007)*
- Internal Revenue Service.2014.*Introduction for Form 8283 Noncash Charitable Contribution (Rev. December 2014)*
- Internal Revenue Service.2016a.*Publication 523 Selling Your Home*
- Internal Revenue Service.2016b. *Publication 526 Charitable Contribution*
- New York Community Trust.2008.*Professional Tax & Estate Planning Notes*
- 【邦語文献】
- 朝長英樹・鈴木修.2008.「精説 公益法人の税務」公益財団法人公益法人協会
- 伊藤公哉.2017.「アメリカ連邦税法（第 6 版）」中央経済社
- 石村 耕治, 岡本 仁宏他.2015.「英国チャリティー その変容と日本への示唆」弘文堂
- 英国住宅税制研究会.2007.「イギリスの住宅・不動産税制」財団法人日本住宅総合センター
- 大塚正民.2010.「譲渡所得課税における『取得価額の引き継ぎ制度』の日米比較」青山法務研究論集第 1 巻、青山学院大学法務研究学会

大塚正民.2012.「いわゆる財産移転税（贈与税・相続税・遺産税・譲渡所得税）の国際的側面」LEC 会計大学院紀要第 10 号

大西たまき.2006.「日本 NPO 学会ニューズレター Vol.7 No.4 『NPO キーワード解説～ファンドレイジング』」日本 NPO 学会

奥村眞吾.2015.「税理士が知っておきたい信託の活用事例と税務の急所」清文社

海外住宅・不動産税制研究会.2010.「相続・贈与税制再編の新たな潮流」日本住宅総合センター

公益財団法人公益法人協会.2004.「英国チャリティ調査ミッション報告書」

財団法人自治体国際化協会（ニューヨーク事務所）.2005.「米国の街づくりにおける非営利団体の役割（CLAIRREPORT No.259）」

財団法人自治体国際化協会（ニューヨーク事務所）.2014.「廃線を活用した都市公園開発～ニューヨーク・ハイライン公園の成功に学ぶ～」CLAIRREPORT No.394（March 31,2014）」

財団法人自治体国際化協会（ニューヨーク事務所）.2015.「ニューヨーク市における住宅政策の現状について」（CLAIRREPORT No.422）」

佐古麻里.2016.「米国における富の移転課税ー連邦遺産税・贈与税・世代跳躍移転税の法理ー」清文社

須田徹.1994.「アメリカの税法（改訂四版）」中央経済社

日本税理士会連合会.1979.「シャウプ使節団日本税制報告書（復刻版）」

特定非営利活動法人パブリックリソースセンター.2008.「NPO と金融機関の協働に関する調査報告書ー米国における寄付関連金融商品の動向と日本における導入の可能性に関する考察ー」

宮脇義男.2007.「相続税・贈与税のあり方についてー新たな非営利法人税度を素材としてー」税務

大学校論叢 56

脇坂誠也.2016a.「一般社団法人・一般財団法人の会計と税務」清文社

脇坂誠也.2016b.「月刊税務事例 8 月号『遺贈寄付の税務』」財経詳報社

WIP ジャパン株式会社.2012.「スポーツ政策調査研究（ガバナンスに関する調査研究）」

【インターネット】

Internal Revenue Service

Exempt Organizations Select Check  
(<https://apps.irs.gov/app/eos/>), 2017 年 3 月 26 日アクセス

Publication 526 Charitable Contributions 2016 [Expenses Paid for Student Living With You]  
([https://www.irs.gov/publications/p526/ar02.html#en\\_US\\_2016\\_publink1000229664](https://www.irs.gov/publications/p526/ar02.html#en_US_2016_publink1000229664)), 2017 年 4 月 12 日アクセス

Sales and Trades of Investment Property [Reporting Capital Gains and Losses]  
([https://www.irs.gov/publications/p550/ch04.html#en\\_US\\_2015\\_publink100010713](https://www.irs.gov/publications/p550/ch04.html#en_US_2015_publink100010713)), 2017 年 3 月 26 日アクセス

Topic 409 Capital Gains and Losses  
(<https://www.irs.gov/taxtopics/tc409.html>), 2017 年 3 月 26 日アクセス

Institute of Fundraising

Land and Property for Charities  
(<http://www.institute-of-fundraising.org.uk/guidance/fundraising-essentials-legislation/tax-effectiveness-giving/land-and-property/land-and-property-for-charities/>), 2017 年 2 月 4 日アクセス

GOV.UK

Inheritance Tax  
(<https://www.gov.uk/inheritance-tax/overview>), 2017 年 2 月 4 日アクセス

<p>Income Tax rates and Personal Allowances  (<a href="https://www.gov.uk/income-tax-rates">https://www.gov.uk/income-tax-rates</a>), 2017 年  2 月 4 日アクセス</p> <p>Tax Relief - when you donate to a charity  [4. Donation land, property or shares]  (<a href="https://www.gov.uk/donating-to-charity/donating-land-property-or-shares">https://www.gov.uk/donating-to-charity/donating-land-property-or-shares</a>), 2017 年 2 月 4 日ア  クセス</p> <p>Tax Relief - when you donate to a charity [5. Leaving  gifts to charity in your will]  (<a href="https://www.gov.uk/donating-to-charity/leaving-gifts-to-charity-in-your-will">https://www.gov.uk/donating-to-charity/leaving-gifts-to-charity-in-your-will</a>), 2017 年 2 月 4 日  アクセス</p> <p>Urban Institute and Brookings Institute, Tax Policy  Center  Tax Notes, December 12, 2011 [Composition of  Tax-Deductible Charitable Contribution]  (<a href="http://www.taxpolicycenter.org/publications/composition-tax-deductible-charitable-contribution_s">http://www.taxpolicycenter.org/publications/composition-tax-deductible-charitable-contribution_s</a>), 2017 年 3 月 26 日アクセス</p> <p>株式会社三菱総合研究所  「平成 26 年度文部科学省委託調査—イノベーション  を促進する『税制』」に関する調査分析  (<a href="http://scirex.grips.ac.jp/resources/download/MRI_hokukokusyo_1.pdf#search=%27%E3%82%A4%E3%83%8E%E3%83%99%E3%83%BC%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E3%82%92%E4%BF%83%E9%80%B2%E3%81%99%E3%82%8B%E7%A8%8E%E5%88%B6%E3%81%AB%E9%96%A2%E3%81%99%E3%82%8B%E8%AA%BF%E6%9F%BB%E5%88%86%E6%9E%90%27">http://scirex.grips.ac.jp/resources/download/MRI_hokukokusyo_1.pdf#search=%27%E3%82%A4%E3%83%8E%E3%83%99%E3%83%BC%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E3%82%92%E4%BF%83%E9%80%B2%E3%81%99%E3%82%8B%E7%A8%8E%E5%88%B6%E3%81%AB%E9%96%A2%E3%81%99%E3%82%8B%E8%AA%BF%E6%9F%BB%E5%88%86%E6%9E%90%27</a>), 2017 年 3 月 26 日アクセス</p> <p>国税庁  「法人番号公表サイト」  (<a href="http://www.houjin-bangou.nta.go.jp/">http://www.houjin-bangou.nta.go.jp/</a>), 2017</p>	<p>年 2 月 4 日アクセス</p> <p>「リーフレット—公益法人等に財産を寄付した  場合の譲渡所得等の非課税の特例の承認特例の  対象が拡大されました (2017)」  (<a href="http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/pdf/h29kouekihoujin.pdf">http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/pdf/h29kouekihoujin.pdf</a>), 2017 年 3 月 26  日アクセス</p> <p>国土交通省「平成 27 年度『土地問題に関する国民  の意識調査の概要について』」  (<a href="http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/06/d15b4d6e248477d037f4f6289383e92b.pdf">http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/06/d15b4d6e248477d037f4f6289383e92b.pdf</a>),  2017 年 5 月 2 日アクセス</p> <p>国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の  新たな方向性 2016」  (<a href="http://www.mlit.go.jp/common/001144604.pdf">http://www.mlit.go.jp/common/001144604.pdf</a>),  2017 年 5 月 2 日アクセス</p> <p>公益財団法人公益法人協会  「民間法・税調第 5 回—英・米の非営利法人税制  資料 2 (2004)」  (<a href="http://www.kohokyo.or.jp/kohokyo-weblog/non-profit/image/m0404/040419-2.pdf#search=%27%E8%8B%B1%E3%83%BB%E7%B1%B3%E3%81%AE%E9%9D%9E%E5%96%B6%E5%88%A9%E6%B3%95%E4%BA%BA%E7%A8%8E%E5%88%B6%27">http://www.kohokyo.or.jp/kohokyo-weblog/non-profit/image/m0404/040419-2.pdf#search=%27%E8%8B%B1%E3%83%BB%E7%B1%B3%E3%81%AE%E9%9D%9E%E5%96%B6%E5%88%A9%E6%B3%95%E4%BA%BA%E7%A8%8E%E5%88%B6%27</a>), 2017 年 3 月 26 日アクセス</p> <p>財務省「平成 22 年 4 月 1 日現在における特定公益  増進法人一覧」  (<a href="http://www.mof.go.jp/tax_policy/reference/tokutei_koueki/ichiran/">http://www.mof.go.jp/tax_policy/reference/tokutei_koueki/ichiran/</a>), 2017 年 2 月 4 日アクセス</p> <p>総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査 特別集計」  (<a href="http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu_2.htm">http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tokubetu_2.htm</a>), 2017 年 5 月 2 日アクセス</p> <p>東京財団「土地の『所有者不明化』～自治体アン  ケートが示す問題の実態～」  (<a href="https://www.tkfd.or.jp/files/pdf/lib/81.pdf">https://www.tkfd.or.jp/files/pdf/lib/81.pdf</a>),</p>
---	---

---

2017年5月2日アクセス

内閣府

「イギリスにおけるチャリティ委員会の概要」

(<https://www.npo-homepage.go.jp/about/kokusa-i-hikaku/charity-gaiyou>), 2017年3月26日アクセス

「寄付金に関する日米英の状況」

(<https://www.npo-homepage.go.jp/about/kokusa-i-hikaku/kifunichibeiei-joukyou>), 2017年3月26日アクセス

「特定非営利活動法人の認定数の推移」

(<https://www.npo-homepage.go.jp/about/toukei-info/ninshou-seni>), 2016年12月末日4日アクセス

「日本のNPO法人と米英独の非営利法人の制度比較」

(<https://www.npo-homepage.go.jp/about/kokusa-i-hikaku/nposeido-hikaku>), 2017年3月26日アクセス

「米国における501(C)(3)団体に係る寄付金税制の概要」

(<https://www.npo-homepage.go.jp/about/kokusa-i-hikaku/beikifuzei-gaiyou>), 2017年3月26日アクセス