

税理 2002年12月号

税務において継続的チェックが求められる規定とその管理  
特殊関係者間の借地取引における継続的管理

(ポイント)

- (1) 殊関係者間の借地取引は権利意識が不足しがちである。
- (2) 地権の帰属の認識不足は、相続や譲渡、契約の終了時に問題点が表面化する。
- (3) 借地取引には、権利金方式、相当の地代方式（地代改訂方式、地代据置方式）、無償返還届出方式などがある。
- (4) その選択に当たっては、各方式の特長を理解する必要がある。

## はじめに

特殊関係者間では将来の権利義務に関する事実関係が不明確になりやすく、特に借地契約は長期にわたる取引であるため当事者間における権利の帰属に関する認識が不足しがちである。

一般的に、オーナー一族が所有する土地を同族法人に対し貸し付けるケースが多く、このような場合、地主に相続が発生した時や賃貸物件を借地人である同族法人と共同で譲渡する時、借地契約の終了時など、借地人に借地権が帰属しているかどうかの判断が、相続税や法人税・所得税の計算に影響を及ぼす。

さらに、その帰属に関する判断について、課税庁との見解が相違することもあり、税務上のトラブルが発生することもあり得る。

このトラブルの防止には、事前に当事者間

で権利の有無を確認し、借地人に帰属する借地権価額を把握する必要がある。

具体的には、借地契約時において権利関係に関する当事者の認識を契約書に明記し、必要があれば税務上の届出書を提出することになる。

また、地価の動向が、借地人に帰属する借地権価額に影響を及ぼすケースもあり、契約後においても土地の更地価額や地代の額の継続的な管理が重要となる。

なお、これらの内容は税務的な取扱いであり、建物所有を目的とした土地の賃貸借であれば借地借家法上、当然に借地権は存在している。

## 1. 借地権課税の概要

地主が建物の所有を目的として土地の賃貸を開始した場合、借地人は法的に強い保護を受けるため強い権利を有することになる。

また、賃貸期間中は、土地の時価の上昇に応じた地代の改訂が困難になるため、将来の収益力の低下が見込まれる。

以上の理由により、借地権の設定された土地の時価は、更地価額に比して著しく低下することになる。

このような経済実態を考慮して、借地取引における慣行では、地主は借地権の設定により低下した土地の時価に見合う権利金を収受し、同時に借地権が賃借人に帰属することになる。

また、地主が借地権の返還を受ける場合には、借地権相当の立退料を賃借人に支払うことになる。

税法では、このような取引慣行を考慮し、借地権の設定時においては権利金の授受のあ

ることを、借地契約の終了時には立退料の授受のあることを正常な取引として課税関係を取り扱っている。

したがって、借地権相当の対価の授受がない借地取引については、借地権の設定時には地主から借地人に借地権利金の贈与があったものとして、借地契約の終了時には借地人から地主に立退料の贈与があったものとして課税が発生するのが原則である。

ただし、例外的な取扱いとして、借地権相当の権利金の授受に代えて、次の方法を選択した場合には借地権利金の贈与がなかったものとして取り扱われる。

なお、借地契約の終了時には、不十分な権利金の授受があったこと等により、借地人に帰属する借地権が発生している場合は、その価額に相当する立退料の贈与があったものとして取り扱われる。

図表－１は、借地権の設定時における課税の概要と借地権の有無を要約したものである。

#### (1) 相当の地代方式

相当の地代方式とは、土地を自己利用していると同様の利益を土地の賃貸により収受するのならば、地主に借地権の設定による損失はないとして、借地権利金の贈与を認識しない方法である。

相当の地代は、土地の更地価額（通常の取引価額をいうが、課税上弊害のない限り公示価格等から計算した金額、相続税評価額、過去３年間の相続税評価額の平均額とすることができる。）に対しおおむね年６％で計算する（法基通１３－１－２、平成元年３月３０日直法２－２）。

相当の地代方式を選択した場合は、地代の

改訂方法（次のア又はイ）に関して契約に定め、「相当の地代の改訂方法に関する届出書」を地主と借地人の連名で税務署長に提出する（法基通１３－１－８）。

#### ア 地代改訂方式

地代改訂方式は、将来にわたって土地の収益力に見合う地代を収受するのならば、借地権利金の授受は不要と考え、土地の時価に応じて相当の地代を維持するようにおおむね３年ごとに地代の額の見直しをする。

したがって、この方式では、土地の時価が変動しても地代率は常に一定のため、地主の土地の時価は更地価額を維持し、借地人に借地権は帰属しない。

ただし、不十分な権利金の授受がある場合は、その権利金に見合う借地権は借地人に帰属する（法基通１３－１－１５（１））。

#### イ ア以外の方式（地代据置方式）

ア以外の方式とは、借地権の設定時に定めた相当の地代をまったく改訂しない方式、又は不十分な改訂をする方式である。

なお、「相当の地代の改訂方法に関する届出書」の提出がないときは、この方式を選択したものとして取り扱われる。

地代据置方式は、相当の地代のうち通常の地代を超える部分を借地権利金の分割払いと考え、通常の地代になるまでは据え置くことになる。

したがって、この方式では、土地の時価が上昇すると地代率が低下するため、借地権が自然発生的に借地人に帰属する（法基通１３－１－１５（２））。

#### (2) 無償返還届出方式

無償返還届出方式とは、権利金の授受がな

く、また相当の地代に満たない地代での借地取引であったとしても、借地人が借地権を主張せず、無償で返還することが明確になっている場合には、借地権利金の贈与は認識せず、相当の地代と実際の地代との差額の贈与のみを認識する方法である。

無償返還届出方式を選択する場合には、借地人が借地権を無償で返還することを契約で明らかにし、「土地の無償返還に関する届出書」を地主と借地人の連名で税務署長に提出する（法基通13-1-7）。

この方式では、借地人に帰属する借地権価額は発生せず、また借地を無償で返還したとしても課税は発生しない。

## 2. 地代と借地権価額の算定方法と継続管理

地代改訂方式の場合は相当地代の維持を管理するために、地代据置方式の場合は土地の時価の変動に伴う借地権価額の変動を管理するために、借地契約の継続管理が必要となる。

借地権価額の算定方法は、法人税基本通達による方法と相続税の個別通達による方法がある。

前者は、地主と借地人が共同して土地を売却する場合や借地を返還する場合、各々の所得税又は法人税の課税所得を計算する上で、譲渡対価の按分や立退料の計算に適用する。

後者は、地主に相続が発生した場合に、地主の貸宅地の評価と同族法人の株式又は出資の評価上純資産価額に算入する金額の計算に適用する。

なお、図表-2は、土地賃貸借管理表の一例である。

### (1) 地代改訂方式を採用している場合

権利金の授受がない、又は、不十分な権利

金の授受があり、相当地代の改訂方式を選択した場合、借地権の価額は次のように計算する。

#### ア 譲渡対価を按分する場合

##### A) 権利金の授受がない場合

借地人に帰属する借地権価額は零である。

なお、土地とともに借地人の所有する建物も売却する場合には、建物価額のみが借地人に帰属する。

##### B) 不十分な権利金の授受がある場合

借地人に帰属する借地権価額は、支払った権利金に見合う借地権相当額である。

(法基通13-1-15 (1))

#### イ 相続が発生した場合

##### A) 権利金の授受がない場合

###### a) 貸宅地の評価

自用地価額×80%

###### b) 同族法人の株式の評価上純資産価額に算入する金額

自用地価額×20%

##### B) 不十分な権利金の授受がある場合

###### a) 貸宅地の評価

次のいずれか低い金額である。

###### i) 自用地価額－自用地価額×

$$\left\{ \text{借地権割合} \times \left[ 1 - \frac{\text{実際地代} - \text{通常地代}}{\text{相当地代} - \text{通常地代}} \right] \right\}$$

###### ii) 自用地価額×80%

###### b) 同族法人の株式の評価上純資産価額に算入する金額

次の金額の合計額である。

###### i) 本来の借地権の価額

自用地価額×

$$\left\{ \text{借地権割合} \times \left[ 1 - \frac{\text{実際地代} - \text{通常地代}}{\text{相当地代} - \text{通常地代}} \right] \right\}$$

ii) 純資産価額に加算する金額  
自用地価額－(i)－自用地価額×80%  
(注) (i)が20%を超える場合には(i)  
を純資産価額に算入する。

(昭和60年6月5日直資2-58)

(2) 地代据置方式を採用している場合

権利金の授受がない、又は不十分な権利金の授受があり、相当地代の据置方式を選択したことにより自然発生的に借地権が賃借人に帰属した場合、借地権の価額は次のように計算する。

ア 譲渡対価を按分する場合

a) 実際の地代>通常地代の場合

譲渡時の実際地代の額(借地権設定時は相当の地代であった)が通常地代の額を超えている場合は、次の算式で計算した借地権価額が借地人に帰属する。

$$\text{更地価額} \times \left[ 1 - \frac{\text{実際地代}}{\text{相当地代}} \right]$$

b) 上記以外の場合

通常取引される借地権価額が借地人に帰属する。(法基通13-1-15(2))

イ 相続が発生した場合

貸宅地の評価及び同族法人の株式の評価上純資産価額に算入する金額は、上記(1)イB)の算式と同様になる。

(3) 無償返還届出方式を採用している場合

土地の無償返還の届出書が提出されている場合には、賃借人に借地権は帰属しない。

ア 譲渡対価を按分する場合

借地人に帰属する借地権価額は零である。

なお、土地とともに借地人の所有する建物

も売却する場合には、建物価額のみが借地人に帰属する。

(法基通13-1-7)

イ 相続が発生した場合

a) 貸宅地の評価

自用地価額×80%

b) 同族法人の株式の評価上純資産価額に算入する金額

自用地価額×20%

(4) 権利金の授受があった場合

借地権の設定時に、通常権利金の額の授受があった場合、権利金の認定課税があった場合には、賃借人に借地権が帰属する。

ア 譲渡対価を按分する場合

通常取引される借地権価額が借地人に帰属する。

イ 相続が発生した場合

a) 貸宅地の評価

自用地価額×(1-借地権割合)

b) 同族法人の株式の評価上純資産価額に算入する金額

自用地価額×借地権割合

### 3. 各方式の特長

地主が個人、借地人がその個人の同族法人である借地取引を前提として、各方式の特長を列挙した。

なお、同族会社の行為計算の否認の適用はないものとしている。

(1) 地代改訂方式

ア 相続税への影響

地代改訂方式を選択した場合の貸地の評価は、自用地価額の80%が限度となり、残余は同族法人の株価に反映される。

#### イ 法人税・所得税への影響

地主の受取地代は土地の時価に連動する。

#### (2) 地代据置方式

##### ア 相続税への影響

地代据置方式を選択した場合の貸地の評価は、借地権の設定時から上昇した価額に相当する借地権が自然発生的に借地人に移転するため、評価額は減少する。

なお、その借地権は、同族法人の株価に反映される。

#### イ 法人税・所得税への影響

地主の受取地代は据置のため一定額となり、税負担の変動がなくなる。

同族法人の支払地代は固定のため、借地の運用による利益の確実な予測が可能である。

#### (3) 無償返還届出方式

##### ア 相続税への影響

無償返還届出方式を選択した場合の貸地の評価は、土地の時価の変動は影響せず、常に自用地評価額の80%で評価し、20%相当額は、同族法人の株価に反映される。

#### イ 法人税・所得税への影響

地主の受取地代は相当の地代と比較し低額に設定することができ、相当の地代方式より税負担は減少する。

同族法人は、相当の地代方式に比較し、地代が低額になるため、資金繰りが安定する。

#### 4. その他の借地契約

その他の借地契約方法として定期借地契約が考えられる。

定期借地契約とは、契約期間を定めその期間が終了すると、借地権は地主に自動的に返還される。

取引形態としては、権利金方式、保証金方

式、地代方式の三種類があるが、保証金方式が一般に多く、保証金は更地価額の20%程度、地代の年額は更地価額の1~2%程度が多いようである。

更地価額が3,000万円の土地の保証金と地代は次のように計算する。

・保証金…3,000万円×20%=600万円

・地代 …3,000万円×1.5%=45万円

<参考> 相当の地代方式の場合

・地代 …3,000万円×6%=180万円

上記のように、定期借地契約は普通借地契約に比較して地主に有利な契約になるため、借地人の経済的負担が少なくなる。

相当の地代方式の選択により高額な地代を負担している場合は、従前の契約を解除して新たな借地契約を締結して負担を軽減する方法が考えられる。

#### 5. 事務所の管理策

特殊関係者間で借地契約をしている場合、税理士サイドとしては、チェックシートの項目をよく注意しながら、関与していく必要がある。

<参考文献>

・中島孝一「地価下落が引き起こした税務問題／自然発生借地権の消滅」税理 VOL.40 NO.15 1997

・渡辺淑夫 山本守之「法人税法の考え方・読み方」

・渡辺淑夫「会社税務の問題点」(税務経理協会)

・谷口勝司編著「法人税基本通達逐条解説」

(稅務研究会出版局)