

今回はシリーズで「相当代方式 活用の留意点」について課税関係を中心に解説しています。第5回目は、相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価（相当代通達4）について解説します。

● 相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価（相当代通達4）

相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価については、以下のように定めています。

借地権が設定されている土地について、支払っている地代の額が相当の地代の額に満たない場合の当該土地に係る借地権の価額は、原則として2（（相当の地代に満たない地代を支払って土地の借受けがあった場合））に定める算式に準じて計算した金額によって評価する。

この相当代通達4は、支払っている地代の額が通常の地代の額を超え相当の地代の額に満たない場合の借地権について、相続等があったときのその土地に係る借地権の価額の評価について定めたものです。

借地権の設定されている土地について、通常の地代の額を超え相当の地代の額に満たない地代が支払われている場合、その土地に係る借地権について、相続等があったときにおけるその借地権の価額は、相当代通達2（相当の地代に満たない地代を支払って土地の借受けがあった場合）の算式に準じて計算したところにより評価することとしたものです。

この場合の算式中の自用地としての価額、借地権割合及び各地代の年額は、相続等の時における金額又は割合によることとなります。

（参考）

$$\text{自用地としての価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際に支払っている地代の年額} - \text{通常の地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常の地代の年額}} \right) \right\}$$

【設例】 権利金の授受がなく、相当の地代の額に満たない地代が支払われている場合

1. 土地の自用地としての価額

- ① 借地権の設定の年分 4,000万円
- ② 借地権の設定の前年分 3,800万円
- ③ 借地権の設定の前々年分 3,600万円

2. 借地権割合 60%

3. 実際の地代の年額 150万円

4. 相当の地代の年額

$$\{ (4,000 \text{万円} + 3,800 \text{万円} + 3,600 \text{万円}) \div 3 \} \times 6\% = 228 \text{万円}$$

5. 通常の地代の年額

$$\{ (4,000 \text{万円} + 3,800 \text{万円} + 3,600 \text{万円}) \div 3 \} \times (1 - 0.6) \times 6\% = 91.2 \text{万円}$$

6. 借地権の相続税評価額

$$4,000 \text{万円} \times 60\% \times \left(1 - \frac{150 \text{万円} - 91.2 \text{万円}}{228 \text{万円} - 91.2 \text{万円}} \right) = 13,684,210 \text{円}$$

（※）相当代通達5は、「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合の借地権の価額について定められたものであるため、このシリーズでは解説を割愛させていただいています。