

今回はシリーズで「相当地代方式 活用の留意点」について課税関係を中心に解説します。第1回目は、相当の地代方式の概要から確認します。

1. 相当の地代方式の概要

借地権の設定により他人に土地を使用させる場合、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときには、原則として、権利金の認定課税が行われます。

しかし、権利金の収受に代えて相当の地代を収受しているときは、権利金の認定課税は行われません。この場合の相当の地代の額は、原則として、その土地の更地価額のおおむね年6%程度の金額です。土地全体に対して6%の地代を受けるため、権利金を受け取って運用し、底地の部分の地代（通常の地代）と合計したものが概ね6%、という考え方となります。

したがって、6%の地代を受ければ、権利金と通常地代を受けているのと同じ経済効果があるとみなされるため、6%の地代が一般的に正常な取引だと考えられるということです。

土地の更地価額とは、その土地の時価をいいますが、課税上弊害がない限り次の金額によることも認められます。

- ① その土地の近くにある類似した土地の公示価格などから合理的に計算した価額
- ② その土地の相続税評価額又はその評価額の過去3年間の平均額

2. 相当の地代の改訂方法

相当の地代の改訂方法には、以下の二つの型があり、それぞれの型に応じた財産評価が必要となります。

(1) 改訂型の場合

相当の地代の額を、土地の価額に応じて順次改訂する方法をいいます。なお、地代の改訂はおおむね3年ごとに改訂すればよいこととなっています。改訂型の場合、常に土地の価額に対して適正な運用利回りに相当する地代を収受していることとなりますので、土地の評価は更地としての価額が常に地主に留保されていることとなります。

● 相当の地代方式の地代改訂型の場合の相続税評価額

区 分	相続税評価額
借 地 権	零
同族会社の株価の計算上純資産価額に加算される金額	自用地評価額×20% (※1)
貸 宅 地	自用地評価額×80% (※2)

※1 借地人の土地の相続税評価額は、建物が賃貸住宅等である場合には、自用地評価額×20%×(1-0.3×賃貸割合)として評価されます。
 ※2 借地権の取引慣行のない地域においても20%の借地権相当額の控除を認容している(評基通25(1))こととの均衡上、その土地に係る貸宅地の価額の評価においても20%相当額を控除することが相当であるとの考え方によるものです。

(2) 据置型の場合

相当の地代を半永久的に据え置く方法をいいます。据置型を選択すると、地価が上昇した場合、地代を据え置くことで、土地の価額に対する地代率が低くなっていきます。地代率が下がることによる底地割合の縮小が、借地権を自然発生させて借地人に除々に帰属していきます。この土地の上昇による自然発生借地権の帰属については、借地権の認定課税は行われません。

据置型を選択する目的としては、積極的に借地権を借地人に移転したい場合などが考えられます。借地権を不動産管理会社に移転させるためには、土地の価額が上昇することがポイントであり、現状ではあまり効果が期待できません。

● 相当の地代方式の地代据置型の場合の相続税評価額

区 分	相続税評価額
借 地 権	自用地評価額 × 借地権割合 × (1 - $\frac{\text{実際の地代} - \text{通常の地代}}{\text{相当の地代} - \text{通常の地代}}$)
同族会社の株価計算上純資産価額に加算される金額	借地権の算式により計算した金額又は自用地評価額×20%のいずれか大きい金額
貸 宅 地	(自用地評価額 - 借地権の算式により計算した金額) 又は自用地評価額×80%のいずれか小さい金額

※この場合の相当の地代は、過去3年間の土地の相続税評価額の平均値×6%

(文責： 山本和義)