

今回はシリーズで「相当地域方式 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8回目が最終回で、相当の地代を引き下げた場合（相当地域通達9）と、相当の地代を支払っている場合の貸家建付借地権等の価額（相当地域通達10）について解説します。

1. 相当の地代を引き下げた場合（相当地域通達9）

相当の地代を引き下げた場合については、以下のように定めています。

借地権の設定に際し、相当の地代を支払った場合においても、その後その地代を引き下げたときは、その引き下げたことについて相当の理由があると認められる場合を除き、その引き下げた時における借地権者の利益については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）の定めに基づいて取り扱う。

また、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）又は上記により利益を受けたものとして取り扱われたものについて、その後その地代を引き下げたときは、その引き下げたことについて相当の理由があると認められる場合を除き、その引き下げた時における利益（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）又は上記により受けた利益の額を控除したところによる。）については上記と同様に取り扱う。

この相当地域通達9は、借地権の設定に際し相当の地代が支払われているものについて、その後、その地代の額を引き下げた場合における借地人の利益についての取扱いを定めたものです。

借地権の設定に際し通常権利金を支払う取引上の慣行のある地域において、相当の地代を支払うことにより借地権の設定があったものについては、相当地域通達1（相当の地代を支払って土地の借受けがあった場合）において借地権者に利益が生じないものとして取り扱うこととされていますが、借地権の設定時のみ相当の地代を支払い、その後地代の額を引き下げたものについては、課税の公平の見地からその引き下げた時において利益が生じたものとして取り扱うこととしたものです。

なお、地代を引き下げることについて「相当の理由があると認められる場合」とは、例えば、地代を引き下げることにより権利金を授受することにした場合、あるいは借地権の設定当時に比して土地の価額が下落したというような場合がこれに該当します。

2. 相当の地代を支払っている場合の貸家建付借地権等の価額（相当地域通達10）

相当の地代を支払っている場合の貸家建付借地権等の価額については、以下のように定めています。

(1) 3（相当の地代を支払っている場合の借地権の評価）から5（「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）までに定める借地権（以下「相当の地代を支払っている場合の借地権等」という。）が設定されている土地について、貸家の目的に供された場合又は相当の地代の支払、相当の地代に満たない地代の支払若しくは無償返還届出書の提出により借地権の転貸があった場合の評価基本通達28（貸家建付借地権の評価）から31（借家人の有する宅地等に対する権利の評価）までに定める貸家建付借地権、転貸借地権、転借権又は借家人の有する権利の価額は、相当の地代を支払っている場合の借地権等の価額を基として1（相当の地代を支払って土地の借受けがあった場合）から9（相当の地代を引き下げた場合）までの定めによるものとする。

(2) 借地権（(1)に該当する借地権を除く。）が設定されている土地について、相当の地代の支払、相当の地代に満たない地代の支払又は無償返還届出書の提出により借地権の転貸があった場合の評価基本通達29（転貸借地権の評価）から31（借家人の有する宅地等に対する権利の評価）までに定める転貸借地権、転借権又は借家人の有する権利の価額は、評価基本通達27（借地権の評価）の定めにより評価したその借地権の価額を基として1（相当の地代を支払って土地の借受けがあった場合）から9（相当の地代を引き下げた場合）までの定めによるものとする。

この相当地域通達10は、相当の地代の支払又は相当の地代に満たない地代の支払若しくは無償返還届出書の提出により借地権の設定があった土地を貸家の敷地の用に供した場合又は相当の地代の支払、相当の地代に満たない地代の支払若しくは無償返還届出書の提出により借地権の転貸があった場合の貸家建付借地権、転貸借地権、転借権及び借家人の有する宅地等に関する権利の評価及び通常の賃貸借により借地権の設定があったその土地について相当の地代の支払又は相当の地代に満たない地代の支払若しくは無償返還届出書の提出により借地権の設定があった場合の転貸借地権、転借権又は借家人の有する宅地等に関する権利の評価について定めたものです。

（文責： 山本和義）