



事務所HP



Youtube



Instagram



Facebook

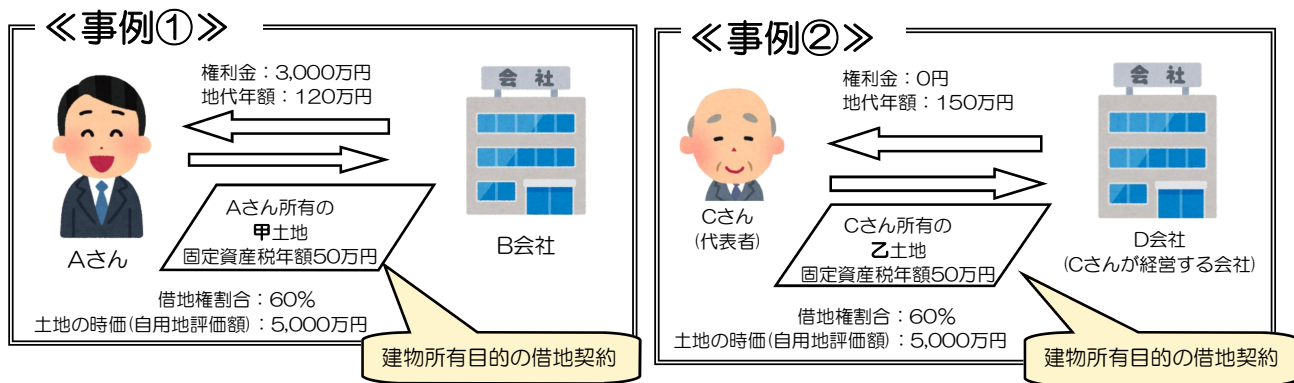
(第199号)

税理士法人 Mitsunari 会計事務所  
 (株) 日本資産総研札幌

## 土地評価について ②

今月のタックスレターは先月に引き続いて土地評価をテーマにします。借地権の考え方、無償返還に関する届出がある場合の土地の評価額をご紹介します。

- ◆借地権が関係する土地については、借地契約締結の際に、**権利金**の支払いの有無及び、地代支払い金額で、その評価方法が変わってきます。
- ◆以下に、二つの事例で説明させていただきます。  
 ※事例①、②中の甲・乙土地は路線価地域にある土地とします。  
 ⇒路線価地域の土地の評価額の求め方についてはタックスレター189号をご覧ください。



- ◇「事例①」は、一般的な借地契約の例です。
- ◇一般的に、借地契約を結ぶ場合には「事例①」のように、借主(B会社)から貸主(Aさん)に対して、**権利金**を支払います。この権利金を支払うことでB会社は、借地権を取得することができます。
- ◇このように借地権が設定された土地は、「借地権」と「底地」から構成されることとなります。B会社には借地権部分の権利が、また、Aさんには底地部分の権利があることとなり、B会社は底地の使用の対価として**通常の地代**を支払っていくこととなります。

■なお、権利金と通常の地代は、次のように計算することができます。

⇒権利金の額＝土地の時価×借地権割合(※)  
 5,000万円×60%＝3,000万円  
 ⇒通常の地代の年額＝土地の時価×(1－借地権割合(※))×6%  
 5,000万円×(1－60%)×6%＝120万円

※土地の借地権割合は路線価図にある表の記号に対応して定められています。

### 【事例①の土地評価の仕方】

甲土地は権利金の授受により借地権という権利が付着している土地になり、評価額は次のように計算することができます。

⇒甲土地の評価額＝自用地評価額×(1－借地権割合(※))  
 5,000万円×(1－60%)＝2,000万円

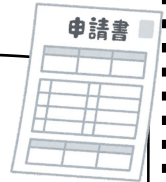
記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



- ◇《事例②》 自分(Cさん)や親族が経営している会社(D会社)と借地契約を交わす場合には、**通常、権利金の授受は行われません。**
- ◇地代については、(a)賃貸借といえる額の地代とする方法、又は、(b)使用貸借とし固定資産税相当額を支払う方法があります。
- ◇借地契約において、将来、契約終了の際にはD会社が無償で土地を返還することを定めた上で、「**土地の無償返還に関する届出書**」を所轄税務署長に提出しています。



権利金の授受がない場合の地代、いわゆる“相当の地代”は高額になるため、通常は、賃貸借と言える地代を支払うことが多いようです。一般的には、**賃貸借と言える地代(年額) = 「固定資産税額(年額) × 2~3倍」**をいいます。



### 【事例②の土地評価の仕方】

▶乙土地の評価額は、土地の無償返還に関する届出書を提出しているため、次のように計算することができます。

- (a) 賃貸借の場合 ⇒ 自用地評価額 × 80%  
5,000万円 × 80% = 4,000万円
- (b) 使用貸借の場合 ⇒ 自用地評価額 × 100%  
5,000万円 × 100% = 5,000万円



権利金や相当の地代の授受がないためD会社に借地権はありませんが、賃貸借といえる地代の支払いがあるため、乙土地は利用に制限がある土地として評価額を**20%減額**することが認められています。

#### 【参考1】権利金が授受されない場合の法人税の取り扱い

- ▶《事例②》のように、権利金の授受がされていない場合には、D会社が(通常であればCさんに支払うはずの)権利金相当額の利益を得たとみなされ、その利益に法人税が課税されます。これを「借地権の認定課税」といいます。
- ▶ただし、次の**いずれか**に該当する場合には、認定課税は行われません。
  - (1) その土地の価額からみて、**相当の地代**を収受している場合
  - (2) その借地権の設定等に係る契約書において、将来借地人がその土地を無償で返還することが定められており、かつ「**土地の無償返還に関する届出書**」を借地人と連名で遅滞なくその土地所有者の納税地を所管する税務署長に提出している場合
- ▶相当の地代は、次のように計算することができます。
 

相当の地代 = 土地の時価 × 6%  
⇒ 5,000 × 6% = 300万円

#### 【参考2】土地の無償返還に関する届出書

- 【提出できる人】権利金の授受及び相当の地代の授受がない借地契約の当事者である個人、法人
- 【提出時期】土地を無償で返還することが定められた後遅滞なく提出
- 【提出方法】届出書を2部作製の上、土地所有者の納税地の所轄税務署に持参又は送付により提出
- 【添付書類】1 契約書の写し 2部  
2 土地の価額の計算の明細その他参考となる事項を記載した書類 2部



今月のタックスレターでは、借地権をテーマとして取り上げました。不動産オーナー様はご自身で経営する法人へ土地を貸すことがあるかと思いますが、**相当の地代**の支払いの有無で相続が発生した際の土地の評価額が大きく変わるので注意が必要です。令和3年6月25日(金)に私(阿部)が講師を担当する「土地評価・相続のキホン」をテーマとしたセミナーを開催します(参加費1,000円)。不動産の評価の方法や相続税額の算出方法を扱いますので、お気軽にご参加ください。

参考： <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/hojin/5732.htm> 文責：阿部貴浩

