

同族関係のある個人・法人間の土地賃貸借取引と相続税評価

1. 同族関係のある個人・法人間の土地賃貸借取引

貸し手あるいは借り手のいずれかが法人である土地の賃貸借取引については法人税の借地権通達の規定が適用される旨を東日本銀行コンサル NEWS 64でお伝えしました。ただ、借地権の設定に際して同族関係者間では権利金のやり取りが行われないことも多く、そのような場合に権利金の認定課税を受けないために「相当の地代方式」や「無償返還の届出書方式」があることも同号で述べました。では、個人が同族関係のある法人との間で土地の賃貸借取引を行い、「相当の地代方式」や「無償返還の届出書方式」により借地権を設定した後、その個人に相続が発生した場合、土地や借地権の相続税の評価はどのように行うのでしょうか。

相続が発生した場合の土地（貸宅地）と借地権の評価は「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」（昭60直資2-58、直評9）（平3課資2-51、平17課資2-4改正）（以下「相当の地代通達」といいます）によります。以下、権利金のやり取りが全く行われていない場合を前提に、この相当の地代通達による評価のポイントを解説します。

2. 借地権の設定に際し、相当の地代の収受が行われていた場合

（1）借地権の評価（借地人側の評価）

評価算式

借地権の設定に際し、相当の地代の収受が行われていた場合、借り手に相続が発生すると、原則として以下の算式により借地権は評価されます（算式中の自用地評価額、借地権割合及び各地代の年額は相続発生時の割合及び金額をいいます）。

自用地評価額 × 借地権割合 × { 1 - [(実際の地代の年額 - 通常の地代の年額) / (相当の地代の年額 - 通常の地代の年額)] } × (A)

相当の地代の意義

東日本銀行コンサル NEWS 64でお伝えしたとおり「相当の地代」とは権利金の収受が行われない代わりに支払われる高めの地代を意味します。相当の地代通達によると「相当の地代」は借地権が設定された土地の相続発生年以前3年間における自用地評価額

（相続税評価額）の平均額の概ね年6%によるものとされます。

通常の地代の意義

「通常の地代」とは、権利金の収受が行われた場合に通常収受される地代を意味します。「通常の地代」の年額は、周辺地域の地代を調査等して求めるのが本来ですが「相続発生前3年間の自用地の相続税評価額の平均額 × (1 - 借地権割合) × 6%」により求めることも行われています。

算式の意義

「実際の地代（相続発生時において実際にやり取りされている地代）の年額」が「相当の地代の年額」と同水準であれば、借地権の価額はゼロになりますが、前者が後者を下回って低くなる程、借地権の評価額は高くなります。

（2）貸宅地（土地）の評価（地主側のいわゆる底地としての評価）

貸し手に相続が発生した場合の貸宅地の評価額は、相当の地代通達により、当該土地の自用地評価額から前述（1）の算式で求めた借地権の評価額（A）を控除した残額とされます。ただし当該残額が自用地評価額の80%を上回る場合、自用地評価額の80%がその評価額の上限となります。

3. 被相続人であるオーナー社長が同族法人に土地を貸していた場合の相続税評価

2（2）で述べたとおり、貸宅地の評価額が自用地評価額の80%を上回る場合は、自用地評価額の80%で評価されます。この場合において、被相続人が、自らがオーナー社長となっている同族法人に自己所有の土地を貸しているケースなど、土地を所有する被相続人がその同族関係者となっている法人にその土地を貸している場合で、その被相続人に係る相続税の計算のために行う当該法人の株式の評価においていわゆる純資産価額方式の計算を行うときは、当該法人に帰属する借地権の評価額は、前述（1）の算式で直接計算するのではなく、自用地評価額から貸宅地（土地）の評価額（自用地評価額の80%を上限）を控除した金額として間接的に計算します。「無償返還の届出書方式」による場合も合わせて、次回さらに詳しく解説します。