

会員 相談室

Vol.20

相談事例紹介



定期借地権の適正地代

事例1

A社は、B公益法人が事業を行っている土地の隣接地を借入金で購入し、その土地をB公益法人に賃貸する。B公益法人は、この土地の上にB公益法人名義の建物を建設し、またその一部は駐車場として利用する。A社はこの土地を存続期間を50年とする定期借地権契約で賃貸する。地代はいくらとすべきか。権利金は受け取らない予定である。

回答

原則として、A社とB公益法人が取り決めた賃料による。

検討

定期借地権の設定に際し、地代の決め方が問題になった事例である。

1 相当地代方式の適用の可否

定期借地権も借地権の1類型であり、権利金は受け取らないので、最初に権利金の収受に代えて相当の地代を収受した場合（相当地代方式、法令137）の取扱いの可否を検討する。

この規定は、「借地権…の設定により土地を使用させ…る行為をした内国法人については、その使用の対価として通常権利金その他の一時金（権利金）を収受する取引上の慣行がある場合においても、その権利金の収受に代え、その土地（…）の価額（…）に照らしその使用の対価として相当の地代を収受しているとき」は、権利金の認定課税をしないとしている。

この点について、一般定期借地権付一戸建持家については、全国平均で標本数（累計）3,444に対し権利金を収受したのは90で、2.6%（首都圏は1.4%、中部圏は2.6%、近畿圏は4.4%、その他の地域は3.2%）に過ぎず、保証金方式の方が主流になっている（注1）。

ところで、定期借地権の場合は、契約期間が終了すると土地は地主に無償で返還される。したがって、権利金は土地を使用収益する物権的な権利を譲渡することに対する対価ではなく、地代の支払形態の1つと考えることができる。つまり、権利金は地代の一部の前払いであり、それが取引慣行になっている場合は、権利金を収益として計上すべきことになる。

事業用定期借地権については、統計数値を確認できなかった。回答者は権利金を授受する取引慣行はないと考えているが、課税当局が証明した場合は、相当地代方式ではなく、取引実績を参考にした金額によるべきであると考えられる。

2 定期借地権を設定した場合の地代

例えば、定期借地権の契約期間は50年以上、事業用定期借地権は30年以上50年未満（借地借家法22・23）とされている。

定期借地権契約は、賃貸借の期間が長期間に及ぶ点に特徴があるが、税務においては、民法上の賃貸借契約と決定的な差異はない。したがって、地主と借地権者が合意した賃料によることになる。

その指標は、その土地を金銭で所有していたと仮定した場合に、長期で運用する金融資産に投資した場合の運用利回りが考えられる。本ケースのように、借入金で土地を取得し、賃貸する場合は、地主は借入金の支払利息に希望する賃貸利益を上乗せした賃料を主張することになる。したがって、借入金の金利水準、土地の固定資産税なども検討すべき指標になる。

なお、一般定期借地権付一戸建持家の例であるが、土地価格に対する年額地代の割合（累計）は、全国平均で1.2%（首都圏は1.1%、中部圏は1.2%、近畿圏は1.3%、その他の地域は1.1%）である（注2）。

本ケースでは、一部を駐車場として賃貸するが、この部分も含めて定期借地権契約の対象とするか、この部分は駐車場として別の契約にするかの問題がある。理論的には後者の契約によるべきであるが、前者の契約による場合は、その地域の駐車場の賃料相場も参考にして、交渉するのがよい。

最後に、50年のような長期契約の場合は、契約書に何年かごとに賃料の見直しをする条項を入れる必要があると考える。

（注）1 「平成21年度定期借地権付住宅の供給実態調査報告書」（平成22年3月、国土交通省土地・水資源局土地市場課、12頁）。なお、契約終了後に返還される保証金のやりとりがあるのは93.1%、権利金と保証金を併用したものが3.5%、前払賃料方式が0.6%、一時金を徴収しないものが0.2%（いずれも全国平均）になる。

2 前掲注17頁。これには、保証金方式、権利金方式によるものも含まれているので、純粋に土地価格に対する運用利回りを示すものではない。

携帯電話の送受信の電波を増幅するための工事費用

事例1

A社は、同社が事業を行う建物での携帯電話の電波の質を向上させるために、携帯電話の事業を行うB社にアンテナ・ブースター（対象設備）の設置を依頼し、その費用を負担した。主要な契約条項は次のとおりである。税務上の取扱いはどのようなになるか。

- 対象設備の所有権はB社に帰属する。
- 対象設備は、B社の携帯電話サービスの電気通信設備としてB社によって維持、保守、修理（維持等）される。B社は自らの責任と負担において対象設備の維持等を行う。

回答

電気通信施設利用権に該当し、耐用年数を20年として減価償却する。

検討

A社は対象設備の費用を負担したが、所有権はB社に帰属するとされている。そこで、A社が負担した対象設備の金額が、電気通信施設利用権に該当するか否かを検討する。

電気通信施設利用権とは、電気通信回線設備（電気通信事業法9）を設置する電気通信事業者（同法2五）に対して、電気通信事業（同法四）の用に供する電気通信設備（同法二）の設置に要する費用を負担し、その設備を利用して電気通信役務（同法三）の提供を受ける権利をいい、電話加入権及びこれに準ずる権利を除いたものをいう（法令13八ソ）。

ただし、この規定からは、電気通信施設利用権とはどのようなものであるかをはっきりと理解することはできない。

そこで、次に電気通信事業法で規定している各々の用語の定義を確認することにより、電気通信施設利用権の定義を確認する。

1 電気通信役務（電気通信事業法2三）

電気通信設備を用いて他人の通信を媒介し、

今回は

法人税



相談委員

多田雄司（小石川支部）

その他電気通信設備を他人の通信の用に供することをいう。携帯電話のサービスは、電気通信役務に該当する。

2 電気通信事業（電気通信事業法2四）

電気通信役務を他人の需要に応ずるために提供することをいう。ただし、受託放送役務、有線ラジオ放送、有線放送電話役務などに係る事業を除く。

3 電気通信事業者（電気通信事業法2五）

電気通信事業の登録（同法9）を受けた者及び電気通信事業の届出（同法16①）をした者をいう。B社は、携帯電話のサービスを行っており、電気通信事業者に該当する。

4 電気通信設備（電気通信事業法2二）

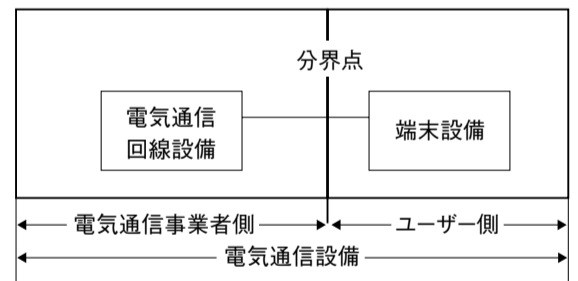
電気通信を行うための機械、器具、線路その他の電氣的設備をいう。電気通信設備は、電気通信事業者側の電気通信回線設備とユーザー側の端末設備に分かれ、これら2つの設備の境界を分界点という。

5 電気通信回線設備（電気通信事業法9）

次の3つの設備をいう。

- 送信の場所と受信の場所との間を接続する伝送路設備。ケーブルなどが該当する。
- (1)の伝送路設備と一体として設置される交換設備。交換機などが該当する。
- 附属設備。通信電力装置などが該当する。

電気通信設備と電気通信回線設備の関係を図示すると次のようになる。



6 結論

今回、A社が負担した対象設備の負担金は、電気通信設備に係るものであるが、所有権はB社に帰属するという契約条項（1）から、電気通信回線設備に該当する。

このように、電気通信回線設備はA社が負担するが、これによりA社は、B社から従来に比べて高品質の携帯電話のサービスの提供を受けることができる。

上記の法人税法施行令に規定する電気通信施設利用権の定義に当てはまるので、無形固定資産に該当し、耐用年数を20年として減価償却するという結論になる。

注）内容は、平成21年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。