

所有 と 借地 の狭間 (変化する土地活用)

先月、タクトコンサルティングという資産税のプロ集団を率いる著名税理士・本郷尚さんの講演を聴く機会があった。話を聞いていくうちに段々自分が興奮して行くのを感じた。「もしかしたらこれは不動産革命だ」、そんな風に思ったのだ。他の参加者がどう思ったか知る由もないが、おそらく同じような思いに囚われたのではないだろうか。

以下、私が何故革命だと思ったかを書き記してみたい。

企業が事業を目的に土地を必要とする場合、その土地を取得するか、もしくは賃借(事業用定期借地)することになる。取得する場合、誰もが知っているように土地代金を支払うと同時に所有権移転登記を行う。そして取得代金相当額が賃借対照表の固定資産に勘定科目土地として計上される。この金額は売却しない限りずっと変化しない。インフレであろうとデフレであろうと同じ金額が計上され続ける。つまり、土地は償却(費用化)できない。当たり前だが、賃借する場合は支払う賃料は費用となる。

一方、立場を変えて、土地所有者から見ると、売却する場合、売却代金が手に入る。譲渡益が発生すれば課税される。賃貸すれば、定期的に賃賃料が入ってくる。一時金として権利金を貰えば収益として課税され、保証金を預かればそれは負債となる。負債は返済しなければならない。これも当たり前の話だが、これが基本である。しかし、これが変わってくる。

今国会で事業用定期借地権の改正が行われる(という)。現在、借地期間が最長20年となっているが、これを50年まで伸ばすというのだ。事業用定期借地権を利用したことのある方なら分かると思うが、20年だと期間的にきつい場合が少なくない。50年となれば、堅固な建物を建てることも出来るし借地期間を建物償却期間に合わせることも可能となる。

この改正が変化の起点の一つである。

もう一つの起点は、昨年12月の定期借地権における前払賃料の税務上の取扱の明確化にある。これは、定期借地権設定時に地主に交付する一時

金を、借り手にとっては前払賃料、貸し手にとっては前受賃料として取扱うことを認めるというものだ。従来の一時金は権利金、もしくは保証金扱いであった。それが前払賃料となる。前払賃料であれば、借り手は期間按分して毎年費用計上することになるし、貸し手は逆に当該年度分だけ収益に計上すればよいことになる。この取扱変更のインパクトは非常に大きい。

従来、土地所有者が土地を資金化しようとするれば売却するしかなかった。ところが、今度は事業用定期借地権の前払賃料を活用すれば、土地を売らなくても資金化できることになる。一方、借り手企業は、前払賃料を払うことによって一定期間の土地借地権を取得し、しかもその前払賃料を毎年費用化できることになる。

例えば、ロードサイドに店舗展開する企業は今まで建設貸付金とか保証金、敷金等という名目で地主に資金提供して出店をしてきたが、これからは事業用定期借地権を使えばお互いハッピーになる。地主は地代の半分を期間前払賃料として貰えば自由に使えるまとまった資金が手に入るし、出店企業は前払賃料を毎年費用化し、建物は自己で建築して償却していけばいい。

この事業用定期借地権の前払賃料を活用できるシーンはたくさんありそうだ。土地を貸すのは嫌だと云っていた地主も、明確に期間を区切り、しかもまとまった地代が一時金として入り、かつまたそれは期間按分して収益に計上すればいとなれば話は違って来るかもしれない。借入金等がある場合は、その前払賃料で返済してしまうことも可能だろう。勿論、前払賃料は貸し手にとって負債であることは間違いない。ただ期間が過ぎていけば自動的に減ってゆく資産に近い性格の負債なのだ。

借り手にとっても、移動の自由も確保しておきたいので土地は所有したくないというケースもあるはずで、定期借地権の期間延長も加わり選択肢が広がる。

「所有から利用」等と云われて久しいが、事業用定期借地権の改正と前払賃料の税務上の取扱明確化は企業にとって土地所有の意味を問い直す契機となるのではないか。革命とは言い過ぎかもしれないが、所有 と 借地 の狭間に大きな波紋を巻き起こすような気がする。