

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-6209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-6209-8145

地価下落と相当地代

Q : 当社は、相当の地代方式で土地の賃貸借を行っています。地価も下落しているのですが、地代を見直したいのですが、何か問題がありますか。

A : ベースとなる土地価格が下がった場合には、地代の引き下げが可能です。

【解説】

相当の地代方式とは、権利金などのやりとりで代えて、賃借される土地の更地価額をベースとして年額地代をその6%程度にする方法です。

ベースにできる更地価額は、鑑定評価額や相続税評価額の3年平均額などとされています。したがって、地代は基本的に地価動向と連動することになります。

相当の地代方式では、値上げ改訂については、地価の上昇に応じて3年ごとに行う方式が認められています。

反対に地価が下落すれば、相当の地代方式で土地の賃貸借を行っている企業の間で、地代の引き下げが検討課題となります。

ところが、この相当の地代方式では、合理的な理由なく地代を下げると、税務上、権利金の贈与があったものと認定されるため、地代引き下げには慎重にならざるをえない状況です。

これに対し当局では、「昨今の地価下落が地代を改訂する合理的な理由となりうる」としています。したがって、ベースとなる土地の値段が下がった場合には、地代の引き下げ改訂が可能となります。

