

関与先継続管理資料(土地の賃借(その取扱いとチェックリスト:地主(オーナー個人),借地人(法人)である場合))

課税時期 賃借形態		賃借開始時(入口)		賃借中(中途)		評価時(出口)						
		地主(個人)	借地人(法人)	地主(個人)	借地人(法人)	地主(個人)	借地人(法人)					
権利金方式		権利金収入 時価の $\frac{1}{2}$ 超→譲渡所得 上記以外→不動産所得	権利金支出 借地権の取得価額 (非償却性資産)	通常の地代収入 不動産所得	通常の地代支出 損金	貸宅地評価 自用地 \times $\left(1-\frac{\text{借地権価額}}{\text{割合}}\right)$	同族法人株式評価 自用地 \times 借地権 価額 \times 割合					
相当の地代方式	固定型	課税関係なし	課税関係なし	相当の地代(固定型)収入 不動産所得	相当の地代(固定型)支出 損金	貸宅地評価(注2) 自用地(注1)の借地 価額 \times 借地権 価額	同族法人株式評価 原則として,(注 1)の借地権価額					
	改訂型	課税関係なし	課税関係なし	相当の地代(改訂型)収入 不動産所得	相当の地代(改訂型)支出 損金	貸宅地評価 自用地 価額 \times 80%	同族法人株式評価 自用地 価額 \times 20%					
無償返還の届出書方式	賃貸借型	課税関係なし	課税関係なし	実際の地代収入 不動産所得	実際の地代支出 損金	貸宅地評価 自用地 価額 \times 80%	同族法人株式評価 自用地 価額 \times 20%					
	使用貸借型	課税関係なし	課税関係なし	課税関係なし	課税関係なし	土地評価 自用地評価	同族法人株式評価 評価の対象となるものは不存在					
チェック リスト (イメージ)		確認項目		担当	所長	確認項目		担当	所長			
		(1) 各方式の採用につき,特徴(長所・短所)を確認し,顧客説明を果したか。		Ⓜ	Ⓜ	(1) 下記(2)による場合を除き,各方式ともに,毎年分の地代の額につき,合理的な理由(例新たな権利金の収受,地価の上昇又は下落等)もなく,これを不用意に改訂していないか。		Ⓜ	Ⓜ	(1) 各方式のいずれにおいても,自用地価額(土地の相続税評価額)を適切に算定したか。	Ⓜ	Ⓜ
		(2) 権利金方式の場合,土地の時価を適切に算定したか。		Ⓜ	Ⓜ	(2) 相当の地代方式(改訂型)の場合には,適切な地代の改訂が行われているか。		Ⓜ	Ⓜ	(2) 相当の地代方式(固定型)の場合,自然発生借地権の価額を適正に算定したか。	Ⓜ	Ⓜ
		(3) 相当の地代方式の場合,相当の地代(4種類)の選択及びその計算(評価)は適切か。		Ⓜ	Ⓜ	(3) 無償返還の届出書方式の場合,再度,従前適切に届出が行われているか確認したか。		Ⓜ	Ⓜ		Ⓜ	Ⓜ
		(4) 無償返還の届出書方式の場合,適切に届出が行われているか。		Ⓜ	Ⓜ							

(注1) 借地権の価額は,次に掲げる算式により計算するものとされている。

(算式)

$$\text{自用地} \times \text{借地権} \times \left(1 - \frac{\text{実際の地代(年額)} - \text{通常の地代(年額)}}{\text{相当の地代(年額)} - \text{通常の地代(年額)}}\right)$$

(注2) 該当欄の貸宅地の評価額が「自用地価額 \times 80%」を上回る場合には,「自用地価額 \times 80%」により評価するものとされている。