

事業用定期借地権の改正、リース会計基準並びに税制の改正と 減価償却制度の改正との関連

(株)立地評価研究所 大阪本社
不動産鑑定士 土居 博輝

この度、事業用定期借地権の改正、リース会計基準・税制の改正と減価償却制度の改正が行われた。特に減価償却制度は、事業用定期借地権取引とリース取引双方と密接な関係がある。

以下では、これら改正の概要、事業用定期借地権とリース取引の改正による影響及び改正減価償却制度が収益用不動産のマーケットにどのような影響を与えるかについて検証する。

1. 減価償却制度の改正

(1) 改正の主な概要

平成 19 年度税制改正によって、固定資産の減価償却制度が約 40 年ぶりに大改正された。近年日本では、会計基準の国際的な統一の観点からさまざまな改正が行われているが、減価償却制度の改正もこの一環であり、主な改正内容は以下の通りとなる。

①償却可能限度額の撤廃：

旧税制下では、固定資産の減価償却限度額は、その取得価額の 95%を限度とし取得価額の 5%は法定耐用年数が経過しても廃棄されるまでは損金算入されなかった。しかし、今回の改正によって従前の制度は廃止され、平成 19 年 4 月 1 日以後に取得する有形固定資産について備忘価額の 1 円まで償却できるようになった。

②残存価額の撤廃と新償却方法（250%定率法）の制定：

旧税制下では、固定資産の法定耐用年数経過時点において、残存価額が取得価額の 10%になるような償却方式を採用し、その後、取得価額の 5%までは損金に算入されていた。しかし、今回の改正によって、法定耐用年数経過時点で 1 円の備忘価額を残して全額償却可能となった。また、同時に新しい減価償却方式である 250%定率法（定額法の償却率の原則 2.5 倍の償却方法）を導入し、これによって、従前の制度に比べて早い段階に多額の償却を行うことが可能となった。

③資本的支出の取扱い：

今回の税制改正に伴い、資本的支出を行った場合の償却方法が次の通り見直された。原則として、平成 19 年 4 月 1 日以後に資本的支出とされる修理や改良を行った場合、減価償却資産を新たに取得したものとし、償却方法は新しい定額法、定率法によるものとする。

このような改正によって、メリットとしては、早期での減価償却費の損金算入が可能

となり、新規設備投資を行った当初数年間は税金が抑えられ、キャッシュフローが増加し、さらなる設備投資の促進効果が期待される点が挙げられる。一方、デメリットとしては、会計上の費用見積等の事務的な作業が煩雑となった点が挙げられる。

(2) 改正前後の償却方法

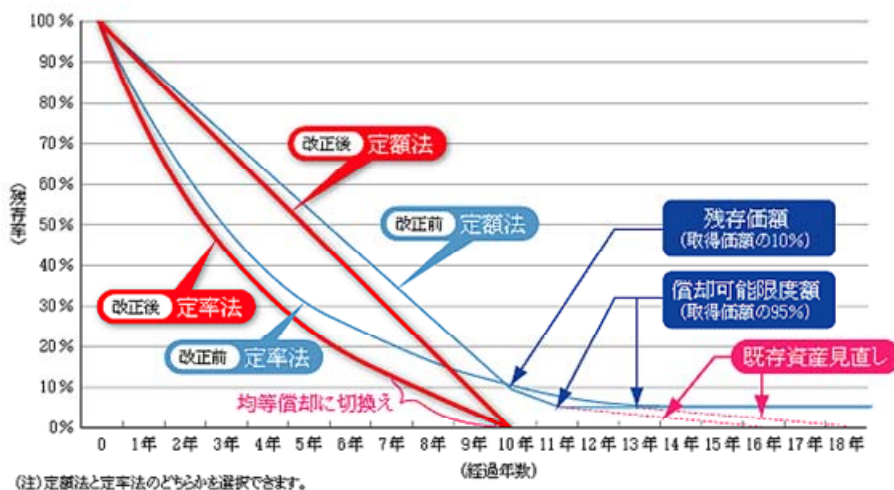
旧: 平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産の償却方法

資産の種類	届出をした場合	法人が届出をしていない場合
建物(平成10年4月1日以後取得)	旧定額法	旧定額法
建物(平成10年3月31日以前取得)	旧定額法 旧定率法	旧定率法
建物附属設備・機械装置・船舶・航空機・車輛運搬具・工具器具備品	旧定額法 旧定率法	旧定率法
鉱業用減価償却資産	旧定額法 旧定率法 旧生産高比例法	旧生産高比例法
無形減価償却資産	旧定額法	旧定額法
鉱業権	旧定額法 旧生産高比例法	旧生産高比例法
生物	旧定額法	旧定額法

新: 平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産の償却方法

資産の種類	届出をした場合	法人が届出をしていない場合
建物	定額法	定額法
建物附属設備・機械装置・船舶・航空機・車輛運搬具・工具器具備品	定額法 定率法	定率法
鉱業用減価償却資産	定額法 定率法 生産高比例法	生産高比例法
無形減価償却資産	定額法	定額法
鉱業権	定額法 生産高比例法	生産高比例法
生物	定額法	定額法

【耐用年数10年の機械・装置の場合における償却カーブ】



2. 事業用定期借地権の改正

(1) 改正の経緯

社会経済情勢の変化に伴う土地利用形態の多様化に対応するため、平成 20 年 1 月 1 日より改正借地借家法が施行され、事業用定期借地権について 10 年以上 50 年未満の期間設定が可能となった。

そもそも改正前の事業用借地権（以下、本稿において旧事業用定期借地権とする）は、平成 4 年の借地借家法の施行の際に新設された定期借地制度の一つである。それまでの借地制度は、建物所有目的の借地権全般について正当事由のない更新拒絶を認めなかったため、そのため借地権者保護が強く地主（底地権者）にとっては負担が重く、借地の円滑な供給を妨げていたからである。そこで、旧事業用定期借地権を制定する際に、①借地権の更新、②再建築の場合の法定更新、③建物買取請求権、といった普通借地権に適用される項目を全て排除することが出来るものとした。

このような時代背景を元に制定された旧事業用定期借地権であったが、平成 3 年の制定当時は、事業用建物の所有を目的とする借地に関して、存続期間が短い定期借地権制度の創設を求める声が多く、しかも、当時の定期借地権のニーズが存続期間 10～20 年以下の範囲に集中していたことから、旧事業用定期借地権の存続期間が 10 年以上 20 年以下の範囲と定められたのである。

しかし、平成 15 年以降定期借家権等特別委員会及び同委員会法改正検討プロジェクトチームにおいて、定期借地権制度の見直し検討が行われた中で、旧事業用定期借地権制度と実需との間に相違点が見られた。

まず、旧事業用定期借地権の存続期間の上限を 50 年以上まで引き上げる要望が事業者団体等から寄せられた。また、国土交通省によるアンケートでも存続期間を上限の 20 年とする契約が過半数を占めていること、旧事業用定期借地権の存続期間では税法上の減価償却期間を下回っているものが約 8 割を占めることが明らかになった。そこで、これら社会的需要に対応するため、今回の改正により旧事業用定期借地権の存続期間の延長が決定されることとなった。

(2) 改正の内容

今回の法改正により事業用定期借地権の存続期間が 10 年以上 50 年未満となったが、これに伴い借地権の存続期間により、以下の 2 つの規定が定められた。

①30 年以上 50 年未満の期間：

同一期間にて普通借地権を設定することができ、この場合は法律上当然に a. 契約の更新があり、b. 建物を再築した場合には存続期間が延長され、c. 期間満了時には建物買取請求権が行使できる、といった保護が受けられることとなる。よって、30 年以上 50 年未満の期間で事業用定期借地権を設定する場合には、当事者間の特約により借地権者に対しこれらの保護が与えられない旨を定めることができるものとし、この特約

の有無により事業用定期借地権と普通借地権を区別するものとした。

②10年以上30年未満の期間：

上記期間においては、設定できる借地権が事業用定期借地権だけなので、特約の有無によって普通借地権との区別の必要が生じない。

普通借地権：	設定不可			普通借地権(借地借家法第3条)で設定可能		
一般定期借地権：	設定不可					定期借地権(借地借家法第22条)で設定可能
事業用定期借地権：	設定不可	事業用定期借地権(借地借家法第23条)で設定可能			定期借地権(借地借家法第22条)で設定可能	
	0年	10年	20年	30年	40年	50年

なお、法施行前の既存の借地権については、改正後の規定が適用されず、従前の規定が適用されることとなる。

(3)改正の効果

旧事業用定期借地権は平成4年の施行以来ロードサイド店舗をはじめとして、倉庫、大型ショッピングモール等において広く普及している。また昨今の不動産投資ファンドの隆盛や減損会計の実施に伴い、企業所有地の有効活用の一環として旧事業用定期借地権は積極的に活用されてきた。

このように広く普及してきた旧事業用定期借地権であるが、今回の期間延長に伴い以下のような効果が期待されている。

- ①これまで、借地上の建物構造が鉄骨造・鉄筋コンクリート造といった堅固建物の場合、税法上の減価償却期間との不一致が生じていたが、借地権の期間延長に伴い償却期間まで建物存続が可能となり、借地権者による長期の事業採算性が可能となる。
- ②借地期間が延長されたことにより、これまで短期間での不採算な土地では旧事業用定期借地権は成立し難かったが、今後はこれまで以上に様々な立地・用途での事業用定期借地権の普及が期待される。
- ③借地権者（事業者）は、借地期間が延長されたことにより、事業計画や資金計画をより長期的な視点から策定でき、また、長期的な視野に伴い行政の支援によるまちづくりも可能となることから、地域活性化が期待される。

また、これらに併せて減価償却方法の改正によって早期償却や償却可能限度額が拡大したことにより、建物設備等に対する積極的な追加投資が期待される。

3. リース会計基準並びに税制の改正

(1) 改正前ファイナンス・リース取引の概要

リースとは、一般に企業が機械や設備などを調達する際に、リース会社が企業の代わりに購入して、比較的長期に渡りリース資産を貸し出す契約をいう。このうち、ファイナンス・リース取引とは、中途解約禁止（その賃貸借契約が、期間の中途において解約することができないものであること）、②フルペイアウト（賃借人がリース資産からもたらされる経済的な利益を実質的に享受することができ、かつ、その資産の使用に伴って生じる費用を実質的に負担すべきこととされていること）を満たすリース取引をいう。

所有権移転外ファイナンス・リース取引とは、ファイナンス・リース取引のうち、リース期間終了時にリース資産の所有権が賃借人に無償で移転するもの等意外のリース取引をいう。所有権移転外ファイナンス・リース取引においては、売買処理を適用するのと同等の情報をもつ注記（①資産情報、②債権債務情報、③損益情報、④会計処理方法）をすることによって賃貸借処理が認められてきた。

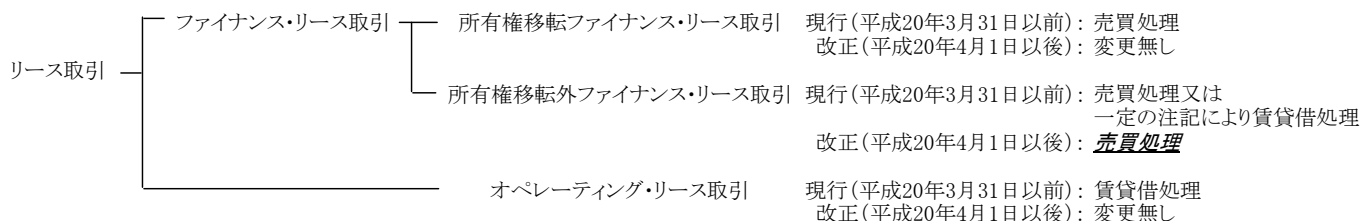
これによって、貸借対照表上では、貸手はリース物件を「リース資産」として計上し、借手はリース資産及びリース債務をオフバランスとすることができた。

また、損益計算書上は、貸手は借り手から受け取るリース料を受取リース料として営業収益に計上し、リース資産の減価償却を行いリース原価として計上できた。借手はリース支払時に支払リース料として費用計上してきた。

(2) リース会計基準並びに税制の改正

会計基準の国際的な統一から、リース取引においても平成 19 年度に会計基準・税制の両面から改正が実施された。

改正リース会計基準では、ファイナンス・リース取引のうち、所有権移転外ファイナンス・リース取引について、上記例外処理（一定の注記を要件に通常の賃貸借取引に準じた会計処理）が原則廃止された。つまり全ての所有権移転外ファイナンス・リース取引が売買処理として扱われオンバランス化されることとなった。



一方、税制においては、所有権移転外ファイナンス・リース取引の借手がリース資産を売買により取得したものと見做し、リース期間定額法（リース期間を償却期間とする定額法）により償却費を損金に算入し、リース料に含まれる支払利息相当額は利息法（原則）、又は、定額法により損金に算入されることとなった。

$$\text{リース期間定額法：(取得価額－残価保証額)} \times \frac{\text{各事業年度におけるリース期間の月数}}{\text{リース期間の月数}}$$

(3) 例外、特例規定及びセール・アンド・リースバック取引の扱い

所有権移転外ファイナンス・リース取引は前述の通り、原則売買処理されることとなったが、①1 契約当たり 300 万円以下の小額リース取引、②契約期間が 1 年以下のリース取引については例外措置として引き続き賃貸借処理（オフバランス）が認められる。

また、企業の保有するリース資産の割合が保有する固定資産の 10% 未満である場合には利息法でなく、これまで認められてきた簡便法の適用（リース資産をリース期間に応じて定額で償却）が可能である。

セール・アンド・リースバック取引とは、借手が所有資産をいったん貸手に売却した後、借手は当該資産をリース物件として賃借し、貸手は賃借に伴うリース料を受け取る取引をいう。

今回の法改正に伴い、セール・アンド・リースバック取引は、資産の種類、売買及び賃貸に至るまでの事情その他の状況に照らし、これら一連の取引が実質的に金銭の貸借であると認められるときは、資産の売買はなかったものとし、貸手から借手に対する金銭の貸付け、すなわち売買・賃貸を一つの金融取引と見做して、貸手又は借手の各事業年度の所得を計算することとなる。

(4) リース業界の動向

リースビジネスは米国で生まれ、日本に導入されて 40 年以上が経過する。当時の日本は高度成長期の最中で、企業の設備投資意欲が旺盛だが、資金が不足する状況にあった。そこに登場したリースは新たな設備調達手法として注目され、各種企業に浸透し、現在では民間設備投資の 1 割弱を担う産業となっている。

しかし、リース業界ではここ数年、合併や大手リース会社による中堅・中小リース会社の子会社化が多くみられる。これは、記述のリース会計基準の改正によるリース需要減少への対応に加えて、資金調達力の向上をはじめとしたスケールメリットの確保や近年トピックとなっている廃棄物処理問題への対応という意味合いが含まれている。

このように、リース業界は経営基盤の強化と併せて、リース会計基準の改正に即した新たなビジネス商品の構築が必要となっている。

(5) 改正による影響・効果

リース会計基準が会社経営に及ぼす主な影響は、借手、貸手にとって、それぞれ以下の通りとなる。

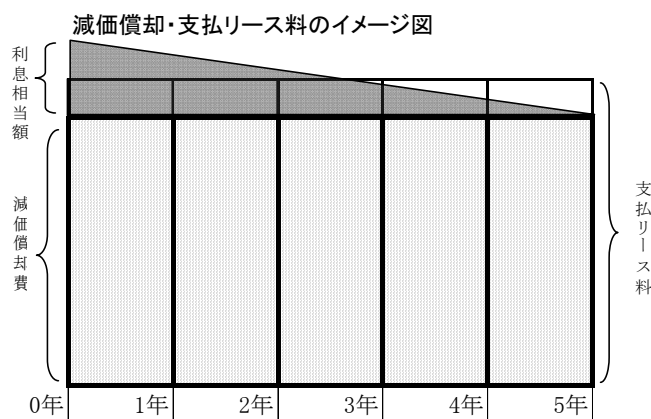
借手に及ぼす影響

①リース資産、リース負債のオンバランスにより経営指標が悪化する

オンバランス化により総資産が増加し、総資産経常利益率（ROA）、株主資本比率等が減少するため。

②リース期間の前半期により多くの費用を計上することが可能となる

記述の通り、所有権移転外ファイナンス・リース取引について、改正前基準で認められていた賃貸借処理では、リース料として定額を費用計上していた。しかし、新基準では、減価償却費と支払利息とに分割計上するため、早期資金回収や節税効果が期待され、減価償却方式の改正による一層の効果が見込まれる。



貸手に及ぼす影響

①流動固定比率に影響

所有権移転外ファイナンス・リース取引について、改正前基準で認められていた賃貸借処理ではリース資産を固定資産に計上していたが、売買処理を強制される新基準では、リース投資資産（所有権移転外ファイナンス・リース取引ではリース債権）として流動資産に計上する。よって、総資産に変化はなく、総資産利益率（ROA）等には影響はないが、流動固定比率に影響が生じる。

【貸借対照表の新旧イメージ図】

改正前

流動資産	負債
固定資産	
資本	

※リース物件についてオフバランス注記

改正後

流動資産	負債
固定資産	
リース資産	リース負債
資本	

②通減型の利益構造にシフトする

改正前基準で認められていた賃貸借処理では、リース期間定額法で減価償却費を計上するが、売買処理を強制される新基準では利息相当額が通減するため、設備投資当初の、より多くの利益が期待できる時期に多額の費用を計上でき、将来修繕等が必要な時期には費用が低減していることから、投資の実態に見合った収支構造となる。

改正による影響の具体例

	0年	1年	2年	3年	4年	5年
旧:従来の賃貸借処理 (リース料金)		200万円	200万円	200万円	200万円	200万円
新:定率法による減価償却 (減価償却費)		500万円		250万円		

差額350万円

※総額1,000万円、期間5年のリース物件を想定。
金利分は考慮しない。

出典:「日経ヴェリタス」より