



③リースバック形式で相続税対策 2015年4月 コラム第4号 (作成者：下村)

今回は、建貸し（リースバック形式）による土地活用について、事業用定期借地権との違いを交えながら解説していこうと思います。

・リースバックとは？

- (1) その土地で事業を営みたいテナントが、地主に建物の建設資金を「建設協力金」という名目で預ける（無利息または低金利）
- (2) 地主は、建設協力金でテナントの事業形態に合った建物を建てる
- (3) 地主は、建物をテナントに一括賃貸し、テナントから毎月「賃料から建設協力金の返済額を引いた分（賃料－建設協力金＝残額）」を受け取る

・リースバック形式のメリットとは？

- (1) 地主が建物の名義人になる

事業用定期借地権は、テナントが建物を建てるため、建物の名義はテナントになります。これに対し、リースバックでは建物は地主名義となります。

土地ではなく「建物を貸す」のが、リースバックの最大の特徴です。

- (2) 借入れの負担がない（少ない）

地主は、建物の建設資金をテナントから預かります。そのため、銀行からの借入れや持ち出しは不要、あるいは少なく済みます。※借入れの負担がない（少ない）点は、事業用定期借地権においても同様です。

- (3) 相続税対策として有効

リースバックにおける相続税の評価額は、土地は「貸家建付地」として、建物は「貸家」として控除を受けられます。一方、事業用定期借地権は、土地は「貸宅地」として評価されますが、借地期間の残存年数が短くなるにつれ減額割合は小さくなっていきます。リースバックは建物がテナントのビジネスに合った仕様になるため、事業用定期借地権よりも収益性が高くなるケースがあります。

・リースバックのデメリット（リスク）とは？

ここまでご覧いただくと、事業用定期借地権よりリースバックの方がメリットが大きいように思えるかもしれませんが、必ずしもそうとは限りません。リースバックは、地主が建物を所有することになるため、建物に課せられる固定資産税の負担を考慮しなければいけません。また、リースバックの契約期間は15～20年が一般的です。契約満了時の不動産市況などによっては、テナントから賃料の減額を求められることもあります。事業用定期借地権では土地が更地になって返ってきますが、リースバック方式では建物が残ります。契約が満了してテナントが撤退した場合、建物はそのテナント向けの仕様になっているため、新たなテナントを誘致するのが難しいというデメリットもあります。15～20年先の土地の活用も見据えて、どちらを選択すべきか考える必要があるでしょう。

なお、リースバックは、テナント側から提案を受けるケースが一般的です。リースバックの提案を受けた地主さんは、難しい判断になりますので、税法上のメリット・デメリットを踏まえたうえで私どもや税理士などの専門家に相談するのをお勧めします。

不動産を使った相続税の節税について興味のある方は、下記連絡先に気軽にお問い合わせ下さい。個別相談は、随時無料で承っております。

※ お名前をご記入下さい。なお、ご相談のある方、その他、意見・質問等、折り返しご連絡させていただきますので、ご希望の連絡先・連絡方法もご記入下さい。携帯メールでも結構です。

お名前	
ご連絡先	(住所、電話、メール、ファックス等 折り返し連絡ご希望のもの)
ご相談概要	

ご記入いただきました個人情報につきましては、(株)ビレッジ開発及びグループ会社の各種情報提供、サービス等のご案内にのみ利用させていただきます。

株式会社ビレッジ開発 営業部 行

担当 下村 太郎 : 外山 稔 : 西 徹

※ F A X される場合はご記入のうえ、このまま裏面を送信下さい。

メール eigyou@village-kaihatu.jp

ファックス 0566-77-4059