

他人の土地を借りる権利を取得したときは？

慣れないうちは取引があったとき、どんな勘定科目で処理すればよいのか、悩むケースもあるでしょう。そうした勘定科目の取扱いについて、新人さんと一緒に、事例をもとに学んでいきましょう。



先輩：新倉庫建設計画が、役員会で承認されたね。
新人さん：はい、いよいよですね。いまの敷地内に建設予定なのですか？

先輩：いや、それなりの広さが必要だから、〇〇さんの土地を借りて建設するそうだ。

新人さん：そうなのですね。ということは、月々、〇〇さんに地代を支払うようになるのですか？

先輩：いや、今回の計画では、長期に土地を使わせてもらう予定なので、土地を借りる権利を買う形になるよ。

○解説

「借地権」とは、土地の賃貸借契約等で、借地権（土地を利用する権利）の対価として土地所有者に支払った金額を処理する勘定科目です。

借地借家法上の借地権は、建物の所有を目的とする地上権（自由に譲渡できる民法上で認められている権利）

または土地賃借権（自由に譲渡はできない賃貸借契約によって生じる権利）をいいます。

しかし、会計上は、借地借家法上の借地権よりも広く解釈して、借地の対価であればすべて「借地権」として処理します。

「借地権」の取得価額には、借地権の対価として支払われた金額のほか、賃借した土地の改良（地盛り、地ならし、埋め立て等）のためにかかった費用や仲介手数料などの費用も含まれます。

「借地権」は長期にわたり土地を使用する権利であり、「土地」と同じようなものと考えられるため、減価償却はしません。

借地の契約更新の際に支払う更新料も「借地権」として計上します。ただし、以前の契約で発生した「借地権」がある場合は、次の算式により一部を償却できます。

借地権償却＝更新前の借地権の帳簿価額×（更新料／更新時の借地権の時価）

ケース1 借地権を取得した場合

新倉庫建設のため、地主との間で土地の賃貸借契約を結び、権利金9,000,000円と仲介手数料1,000,000円を普通預金口座から振り込んだ。

【借方】 借地権	10,000,000	【貸方】 普通預金	10,000,000
-----------------	------------	------------------	------------

ケース2 借地権の更新をした場合

借地権の契約期間更新に伴って、更新料8,000,000円を普通預金口座から振り込んだ。更新前の借地権の簿価は10,000,000円で、更新時の時価は16,000,000円であった。

【借方】 借地権	8,000,000	【貸方】 普通預金	8,000,000
借地権償却	5,000,000（注）	借地権	5,000,000

（注）借地権償却5,000,000円＝更新前の借地権の帳簿価額10,000,000円×（更新料8,000,000円／更新時の借地権の時価16,000,000円）