

【講演録 15】

「そこが知りたい！定期借地権」

税 理 士

サテライト・コンサルティング・パートナーズ 代表取締役
平 川 茂

私は、定期借地権のコンサルティング業務を始め、いろいろな形で顧問先の相談に乗っていますが、平成4年8月に定期借地権を含む新借地・借家法が施行されてから顧問先の土地所有者、デベロッパー各社の関心が急速に動き始めました。平成4年8月というと、バブル崩壊の後であり地価が下落しているにもかかわらず路線価は土地の公示価格の80%に向けて毎年上昇を続けていて、さらに土地の処分換金が極めて困難になっていた時代です。その危機感が土地所有者、特に貸宅地、いわゆる借地権の設定されている底地を持っている地主に所有する事に対してメリット、つまり、土地が採算の合う財産ではなくなっているという強烈なインパクトを与えてしまったのです。

したがって、実務的な対応としては、物納による納税を容易にする対策となります。納税対策といえば底地から優先して納税を物納で、さらに権利調整などを行って、借地権と底地の交換、もしくは売却、買収等をなるべく貸宅地について整理をしていく、つまり貸宅地は相続のときに極めて問題あるというようなコンサルティングしかできなかったのです。

上記のような状況下で、定期借地権への関心が土地所有者にとって大きな関心事になってきたです。そこで私は税金面では、従来の借地権課税の延長線上の中で、定期借地権課税の今後は予測できるものの、法律的な面、又土地を活用することによって得られる収益性等については専門分野外のことですので、将来的にその地域の活性化、地主さんの利益の享受という、本来の土地活用の提案を考えて、弁護士、不動産鑑定士、司法書士、不動産FP等の独立系のコンサルタントのメンバーを集めて「サテライト・コンサルティング・パートナーズ」を設立したのです。

本日は、「サテライト・コンサルティング・パートナーズ」を通して顧問先のデベロッパー各社、または地主から定期借地権の開発に関して相談を受けてきた事例等を含めて定期借地権についてお話していきたいと思います。

まず資料の表1「定期借地借家法」についてですが、新借地法22条「定期借地権」から始まる3種類の「定期借地権等」と呼ばれている定期借地権と、普通借地権（旧借地権と同様の借地権）、4種類を比較した表になっています。22条の定期借地権については、契約期間50年以上を定めることによって法定更新の排除を

行うことができる。つまり、有期で借地契約を終了することができる定期の借地権としたのが最大の特徴です。これは、戸建住宅を中心として、ハウスメーカー主導型でかなりの数の分譲事例が全国的に出てきているのが実情です。

最短の定期借地権が、新借地法24条の「事業用借地権」です、これは契約期間10年以上20年以内という、最短の期間を定めることを認めており、その期間内に借地権を法定更新を排除して終了させるために、利用目的を事業用だけに限定しました。居住用に使うことを排除することによって、事業用で10年から20年の間に事業が完結し、事業上の利益が回収できることを大前提にして借地契約を行うということが、この事業用借地権の最大の特徴です。

これについては、事業用借地権はロードサイドの店舗、紳士服店舗とかファミリーレストラン、ガソリンスタンド等を中心に、フランチャイズ展開をしている企業が借地権者となるわけですが、業種によって地代等の設定条件がかなり違ってきます。これは地価から算出した地代設定ではなく、事業上の採算性から地代が算定されることが多いのです。条件の違う事業者が複数競合するような優良な場所については、価格の交渉の余地があり、条件等の設定についても交渉しながら、地主にとって有利な折衝が進めていけるということです。又、事業用借地権、定期借地権というのが、いわゆる有期で終了すること、つまり法律が更新を排除することを特約として有効としているところに、最大の特徴があるのです。

23条「建物譲渡特約付借地権」は、期間が30年以上という中間的な期間の定期借地権ですが、この期間に魅力を感じる方が非常に多く、地主も「50年は長い、30年であれば良い」という安易な考えからの選択するケースが多く問題になる可能性があります。

それは、契約の法定更新の排除について、「建物譲渡特約付借地権」は、地主が建物の売買予約を、借地人である建物所有者と行うことによって、30年以上経過した一定期間の間に建物を借地人から買い取ることによって、建物所有者と土地所有者が同一になり、混同の原理で借地権が消滅するという法律構成を取っています。

もしくは、借地期間を35年とか45年に定めておき、借地期間終了前に建物を買い取ることによって、借地期間の更新時においては借地権は存在しない。したがって、法定更新がかけられないという法律構成を取っているのです。

つまり建物の売買予約がその契約どおり履行されることで借地権は消滅する仕組みになっているので、定期借地権の一種類であるという認識で良いのですが、仮に建物を買い取る事が出来ないというリスクが発生したときには、その買い損なった建物に付いている借地権は定期借地権ではなく、法定更新がある借地権（普通借地権）という状態になるのです。

また建物の売買予約は、現状（借地契約時）建っている建物にだけしか付いていないので、30年間の間に建物が滅失して、建物を借地人が建て替えた場合には、新しい建物に売買予約は付いておらず、契約終了時に買い取ることができなくなる

わけです。それは、最初の契約時点で、建て替えた場合、その建物にも売買契約を付けなければならないというリスクが伴うわけです。

したがって、地主に法律上、経済上補填するような対策を、リスクマネージメントをすることが必要になるのです。

以上で、定期借地権の種類についての話を終わらせていただいて、つぎに、「相続対策・土地対策の中での位置づけ」について説明致します。

土地を動かすときには相続税をはじめ、譲渡所得税等の税金が非常に高いウエイトで土地という財産に対してかかるので、それをタックスプランニングしながら、いかに効率良く経済的効果が上げられるかということをご提案していくわけです。

私は、税金というのは事業をやっていく上のコストだという考え方。つまり、節税の感覚というのは、コストの削減のために当然だという感覚であり、節税提案については全体の事業上の事業プランの中でコスト管理の一環として行っていくという感覚を持っています。その上で、税引後の利益を大きくするというのが、事業経営の最大のテーマです。地主の方にもこの感覚を持っていただきたいと思っています。ただし、そのコストの一部である固定資産税評価額は、公示価格に対して70%に今年の評価変えで上げられて、その評価額に対しての1.4%の固定資産税、0.3%の都市計画税という保有税、さらには地価税が、相続税評価額、路線価比較額に対して0.3%が保有のためのコストとしてかかってきます。また、固定資産税等については、評価変えは3年ごとですが、負担調整措置は毎年行うので、毎年7%ずつ固定資産税が上がると想定すると、大体10年で倍になってしまうわけです。そのようなコストだけ増加する中で収益をそれ以上上げる事は困難です。

したがって、そのコストを中・長期的に見据えた上で、土地活用という事業を進めていかないといけないということです。

相続税についても、財産を承継した人の富の集中に対して税金を課し、一般にその富を還元させようというのが相続税の立法趣旨ですが、地主側にしてみると、土地という財産を持つがために、その土地の評価額に対して最高税率70%という、累進税率の相続税がかかるわけですから、その相続税を払えるだけの収益力をその資産が持っていないければ、所有する価値がないということになります。

さらに、相続税の評価については、その土地土地の個別の事情の反映を、評価のルールの中ですべて反映させるような仕組みづくりになっていないという弊害も多く見受けられます。

つまり、路線価は、公示価格をベースにして、その80%を目安にして路線価格が付けてあるのですが、この公示価格は、道路づけのいい、真四角の標準宅地をベースにしていますから、南側道路と北側道路に面している土地の評価の違い、又は極端な不整形地であったり、敷地延長で、既存不適確建物のある土地などの、各ケースに対応していないのです。

私どもがコンサルティング行っていくなかで、その土地を活用した場合の収益価

格と、処分した場合の処分可能価格を算出して、土地をどうするという相談を地主とする場合、路線価と時価との乖離の激しい土地については、所有することが負担になる、つまり、税金負担額の方が売却可能額よりも高いという土地については、積極的にどうするかということを考える。あるいは、処分換金しやすい土地については、現金で納税できるような仕組みづくりを提案しなければいけない訳です。将来的に残していきたい土地については、一定の収益が上げられて、上げた収益で固定資産税や相続税というコストが負担できる仕組みを提案することを私どもでやらせていただいているのが実情です。

また、土地という財産の最大の特徴は、その財産がその場所から動かさないことです。従って、土地活用を進める事は、土地を持っている地主たる自分の利益を考えるのは当たり前なのですが、そこにかかわって事業を進める事業者の方の利益、もしくはその土地を活用することによって得られる公共的な利益、その土地の活性化、その地域の活性化、さらにはその土地の中に入ってくるユーザーに対しての利益等をバランスよく取って土地活用をしていくと、結果的に地主自身の利益が複合的に高まっていくと考えています。ですから、節税のためだけの土地活用を私は勧めていません。ここで、平成4年8月から施行された定期借地権というものを、土地活用という位置付けの中に落とし込んでみると、地主にとって自己建築型による有効活用の方法より「建築物」つまり、減価償却資産を多額な投資を行う事によって取得するというリスクがかなり減少し、リスクマネジメントが非常にやりやすくなります。

但し、定期借地権であっても、その土地を50年間貸し続けることができるかどうかということが問題になります。それさえクリアできるのであれば、ある一定収益をこの土地から安定的に得られて、事業リスクも比較的少なく土地活用ができるということが、定期借地権の最大の特徴です。

もう一方、納税財源を確保するための提案していく時に、今までは、比較的処分しやすい土地を更地に近い状態で駐車場等にしておき、すぐに売却し換金できるという納税財源の確保の方法をとっていたのですが、そこに定期借地権のプランを導入したところ、定期借地権を入れても納税財源の確保が可能であることが立証できました。

つまり、定期借地権を設定することによって得られる保証金とか権利金という名目の一時金で、相続税の一定部分を納税する方法です。さらに安定的に入ってくる地代の中から、延納税額を支払っていくことも可能です。

さらに、定期借地権の設定されている土地であっても、一定の適格要件を満たしているものについては、緊急回避策として物納による納税プランが容れられるというように理解しています。

そのときの物納の収納価格が問題になってくるわけです。定期借地権の相続税評価は、概算基準では階段状の20%から始まって、残存期間が短くなると5%ずつ

上がっていく評価方式がありますが、最大評価減割合が20%ですので、底地評価は80%で見ているということです。一般借地権、普通借地権の設定されている底地については、その地域の借地権割合ごとに評価額が違ってきますが、住宅地で大体30%から40%ぐらいが底地の評価です。ということは、定期借地権の設定されている底地を課税価格に算入した金額で物納を取ろうとすると、8割で取らなければいけなくなり、評価減を認めなかった弊害が出てくるのではないか思うわけです。

しかし、評価の観点からすると定期借地権が設定されてしまった土地が、そんなに価値がある土地とは思えません。残存期間が極めて短くなっていて、あと5年後にこの土地は更地で返ってくるという土地であれば、更地の価格に近い評価額が付く可能性はありますが、設定された当初というのは普通借地権に近い評価減の金額があって、本来は、残存期間が短くなると急激に価格が上がっていくような評価になると思いますので、私たちは、逆に納税財源確保の中に物納を利用すると、比較的高い金額で取ってもらえる納税プランができると思っています。

次に「定期借地権の1戸建の取得資金の比較」についてですが、以前にユーザー側の比較に関することで、私がある雑誌に書いたことですが、「定期借地権は、そもそも土地事業に関する土地の流通過程の流通革命で、リストラがその物流過程によって起きる制度」と思っています。簡単に言うと、100の価値の土地があって、この土地を地主が売却したときには、譲渡所得税が現行所得税30%、住民税9%の39%、ここでは概略で40%にしておきますが、約4割の税金がかかります。100で売ったものに対して4割税金が取られると、地主の手取額は60しかないわけです。

一方ユーザーはどうかというと、100で買われた土地を事業者が開発して、そこに事業利益を、例えば2割乗せて売ったとすると、この土地を住宅用の土地として購入するエンドユーザーは、120の価格でこの土地を買うことになります。つまり、地主がもらう金額は60、ユーザーが買うお金は120という開きが出たします。そうすると、この売買という流通過程を全部取り払って、地主も売却せず、この60に対応する収益が得られるのであれば、ユーザーに貸すという形で、この土地を売ったのと同じ経済効果が得られるのではないかというのが定期借地権です。

さらに、この考え方から地代率を計算すると、60の手取額に対して4%の利回りで、2.4%の地代が得られれば地主が十分貸す魅力が得られるのではないかなるわけです。ユーザーにしてみれば、120の土地取得資金に対して4%の金利負担がかかるとするなら、4.8%のコストが、住宅を取得するための毎年の金利負担としてかかり、4.8%のコストのほかに借金分の元金の返済も必要になり多額のコスト負担が出てくるわけです。

次に地代率として、2.4%という地代設定が妥当な数字かどうかと考えてみま

しょう。例えば住宅用で5,000万円の土地を借りるのに2.4%の地代を設定すると、年間120万円の地代つまり、月額10万円ずつユーザーが負担する事になり、この設定がかなり高額な負担であるといえます。現在売りに出されている物件については平均して1.2%から1.8%ぐらいまでのケースが一般的です。

しかし1.2%から1.8%と言う地代のレベルでは、土地を売ってお金に換えて、それでお金を運用したほうが利回りが高いのです。

これは、経済以外の理由、つまり土地を手放したくないという日本人的な感覚と、もう1点、まだまだ地価が高すぎる事が原因だと思うのです。

地代率は、地価に対して何パーセントかという金額を言っていますので、ベースになる地価が上がれば地代率も上がるわけです。利用によって1%とか2%という地代が、この土地の上に住宅を持って払える限界の地代だとして、この土地を使うために負担するコストの適正コスト価格であるとするなら、そのコストの金額から算定した処分価格というのは、もっと低くあるべきではないかと思うのです。

税金上の取扱いの中に、土地の更地価格の運用益に相当する地代をもらっている場合には、権利金の認定課税をしないという、法人税の取扱いがあるのですが、これは土地の資産価値相当の運用益、これを課税庁側は6%と見ています。なぜ地代はそんな高いレベルだったかという、相続税の評価額をベースにして6%を計算することを許してきたからです。6%地代ができたころには、相続税評価額が、時価に対して30%とか40%という評価割合だったわけです。それに対して6%地代を払っても、実質地代は時価に対して2%とか、せいぜい3%くらいまでの間に納まったわけです。ところが、現状のように相続税評価額が極めて時価に近づいている場合、地代6%を払って成り立つ事業がないというような相談に発展するわけです。

そこで、定期借地権を使ったらどうかという問題になってくるわけですが、権利金の認定課税や相当の地代の認定課税の問題については、まだ課税庁側が法人税の取扱いを明らかにしていませんし、いま質問すれば、税法が何も変わっていないのだから、定期借地権であっても全部いままでの借地権の取扱いを踏襲するという回答しか返ってこないのです。

地代率の問題というのは、今後クローズアップされてきますし、私は欧米諸国同様に、特に事業用地については6%程度の地代が必ず取れるような情勢になってほしいと思います。これは、借りる側の認識、さらには地主サイドの認識、土地の価格もこなれる必要があると思います。

さて、次に定期借地権付きの物件と戸建住宅を購入した場合の比較をしてみると、土地付きの住宅を4,000万円で土地を買って3,000万円で建物を建てて、7,000万円の戸建住宅を買う場合と、保証金を土地価格の20%入れて、建物は同額で、3,800万円で定期借地権付住宅を買って、地代を毎年60万円ずつ払い続けた場合の費用は、土地付住宅でも定期借地権住宅でも、そんなに金額は

違わないのです。

しかし「50年間の資産状況の変化」ということになると違いがでてきます。1戸建住宅を買った人は50年経った時点で、建物は老朽化したかもしれませんが、土地という財産は残り、当然50年間の値上り益がプラスアルファで付いています。

一方定期借地権住宅は、50年経った住宅で、住宅に関して投下したコストはすべてなくなってしまいます。しかし、所有権付きの住宅を7,000万円買った場合と、定期借地権住宅を3,800万円買った場合、購入してから当初の段階で払うローンの金額が大きく違います。例えば、7,000万円の土地付住宅を買ったなら、頭金を20%とすると、1,400万円入れなければいけないわけですが、定期借地権であれば760万円で済みます。一方、ローンも5,600万円借りなければならぬのに対して、3,000万円で済みます。そうすると、土地付住宅が毎月ローンを30万円払わなければならないところを、定期借地権は15万円で済むので、その余資力をほかに回せます。購入者のライフプランの提案をするときに、これが非常に重要になってくるのです。

次に土地所有者の税務メリットについてですが、土地所有者の税務メリットとして、相続税の評価の問題が出てきます。評価方法については、2通りの評価方法を財産評価基本通達で定められています。相続税においては、「相続によって財産を取得した場合にあっては、相続時点のその財産の価格を相続税の課税価格として課税する」ということが、相続税法で定められているわけですが。それに対して、財産評価基本通達では、「相続税法に規定する財産の時価については、この評価通達によって定められた方法により評価された金額を時価とする」という内容になっています。つまり相続税の世界においては、財産評価基本通達で決められた評価方法が相続税法上の時価になっていますが、評価通達は法律には優先しませんので、評価通達で評価することが課税上弊害があるようなものについては、時価で申告できることは法律優先主義からして当然なわけです。

この財産評価基本通達の改正によって、定期借地権の評価及び定期借地権の設定されている土地の評価、いわゆる底地の評価が定められました。評価方法については、技術的なところで2種類の方法が定められています。1つは、残存期間ごとで評価減割合を決める方法です。また、それに対してもう1つの方法は、実質の算出の方法であり、定期借地権設定時に権利金を受理した場合は、その権利金の金額をまず定期借地権の評価とします。更地の評価額から定期借地権の評価額を引いた金額を底地の評価額とします。つまり、合計で必ず更地の金額100%になるということです。例えば2割の権利金を受理したなら、借地権の価格20%、底地の価格80%で合計100%で、課税庁側はどちらに相続が発生しても取り損なわないという評価方法になっているわけです。

しかし、実際の時価は借地権の価格と底地の価格を足して100にはならないと

思います。実際に借地権だけ、底地だけで単独で売買しようとしたら、足して100になるような金額では売れないというのが実情です。また、50年経過した時点で更地によって土地が返還されるので、50年後に評価が0になる一定の逓減割合を決めて、曲線を描いて減っていくような評価方式をとっています。

保証金を受領した場合は、保証金の経済的利益の額を権利金と同様とみなして、定期借地権の価格をまず保証金の経済的利益の額をスタートラインとして評価を始めます。この経済的利益とは何かというと、単純な例では、1億円の保証金を地主が受領したとします。この保証金というのは、50年後の1億円であり、50年後に1億円返還すれば良いのです。そうすると、6%の複利減価率を評価上使い、50年間6%で運用した場合の複利減価率は0.054という数字です。したがって、1億円×0.054は540万円という数字になります。

つまり540万円を複利6%で50年間運用すると、1億円になるということであり、したがって、1億円から現在価値である540万円を引いた残りの9,460万円は「利益」であり、これを経済的利益と呼んでいるわけです。

したがって、定期借地権を設定するに当たって、保証金1億円を払った借地人がいたとすれば、その方の借地権という権利は相続の評価上、最初の年には9,460万円の評価されるということです。地主さんは1億円の保証金をもらって借地権を設定すると、9,460万円分だけ土地の評価が下がることになります。

本来は実際の取引、定期借地権の流通市場が成熟してきて、定期借地権付きの戸建住宅、もしくは定期借地権の設定されている底地がどのくらいの金額で流通市場で動き回るか、そういう金額をベースにして決定することが必要ですが、流通市場の成熟には5年、10年かかり、その間の相続、贈与、地価税の申告の評価のための目安であるので、将来見直される可能性もあると思います。

次に定期借地権の納税プランについてですが、評価額20億の土地を所有する方に相続が発生し、相続税が3億円かかるとします。

本来なら、この土地の一部を部分的に売却して払うというのが一般的ですが、これを定期借地権で得られる収益の中から払う方法はないか考えてみます。（ここでは事業用借地権を借地期間20年で設定して、保証金を2億円、地代を6,000万円受領するケースとします）

まず、20年後の保証金返済を念頭に置き、保証金2億円のうち1億円だけ納税資金とします。3億円の相続税のうち1億円が現金納付できましたから、残り2億円について延納にした場合、1年目に1,840万、2年目に1,798万というふうに、元金均等返済で、利息が徐々に減少していきます。収入は地代が6,000万円入ってきますが、そこから固定資産税等の経費が1,000万円くらいかかって、その残った部分に所得税、住民税がかかります。所得税、住民税が2,800万円。所得の最高税率が50%、住民税の最高税率が15%で、65%のリミテッドタックスを持っているので、6,000万円も地代が入ると2,800万円納

税しなければいけないわけです。税引き後2,200万円残ります。税引き後に残った資金で相続税が納税できると言うわけです。

実際にはこのように単純ではなく、所得税の節税、相続税関係ももっと別の形での納税のプランも抱き合わせで考えるのですが、ここは理屈上の世界をご理解ください。

定期借地権というのは、評価上もそういう取扱いになっていますが、つまり、50年間その土地を貸すという権利をお金に換えているのです。つまり、土地は売却しないけれども、「土地の所有権」という中の、利用する部分と本来の底地の所有権のうち、その利用部分だけをお金に換えて売ったわけで、土地の一部分は流動資産化できているわけです。定期借地権の最大のメリットはそこにあると私は思っています。

つまり、財産ポートフォリオの中で、土地を売却しないで流動資産化を高めることができるということが、最大のポイントではないかと思えます。

最後に定期借地権の等価交換事業についてご紹介します。

等価交換というのは、全部譲渡方式、一部譲渡方式等いろいろな方式があります。全部譲渡方式というのは、一旦土地をデベロッパーに売却し、その上にマンションを建設して、そのマンションの土地の共有持ち分権付きのマンションを取得する方式です。しかし、従来の等価交換のデメリットは、所有していた土地がそのままの形で2度と戻ってこないということ。さらに、立体買換え特例や事業用の買換え、居住用の買換え特例等を利用して税額を圧縮した場合、取得した資産の金額の取得費が圧縮されているために、その資産を売却したときには譲渡益が復活してしまうということでした。

ですから、等価交換をした地主に急に相続が発生し、そのマンションを売却しないと相続税を納付できなくなった場合は、そのマンションを等価交換によって取得した日が取得日になるので、事業後5年以内に相続が起きて5年以内に売却することになると、短期譲渡所得の対象になり、圧縮した利益に対して最高71.5%の譲渡税がかかります。

そこで、定期借地権を使った等価交換はどういうものかということ、その土地の上に定期借地権を設定し、その土地の上に建物を設定者が建てます。地主は、その定期借地権という権利を設定したことによる対価（保証金及び権利金）を受領します。

その受領した対価の資金で建物の一部を取得するわけです。この最大のメリットは、そのマンションの敷地の権利は定期借地権で設定されているので、50年経過すれば土地が元通り更地で返ってくることです。

この方式の税金上の問題は、保証金を受領してマンションの建物を取得した場合には経済的利益の課税が無いのですが、50年後にその保証金を返還するための財源が必要になることです。

また、権利金で受領した場合には、土地の時価の50%を超えない権利金は不動

産所得で課税されますので、総合課税の65%の税金が適用されます。つまり権利金で資金を受領した場合は、税引き後で約半分しか残らないのです。

さらに、稲本洋之介先生の提唱されている定期所有権方式を紹介いたします。

定期所有権というのは、定期借地権を地上権で設定することによって、全期間分の地代を権利金として一括で地主が受領する方式です。この方式では、税務上のメリットがいくつか出てきます。その1つが、権利金を土地時価の価格の50%以上に設定した場合には、その権利金に対する課税が従来の原則の不動産所得から譲渡所得から変わることです。権利金として、受領した資金には譲渡所得で課税され、総合課税の65%ではなく、39%の課税で済みます。

それとともに、譲渡所得であれば、立体買換えの特例や事業用資産の買換え特例や、居住用の買換え特例など、譲渡所得の課税の特例が全部使えるということです。

したがって定期借地権付のマンションで等価交換を使った事業というのが、これから徐々に伸びてくると思います。

今まで、「相続のときが心配だ」とか、「土地は絶対に売りたいくない」と言った地主に対しても、50年後には返ってくる定期借地権を使って、等価交換方式でその土地を活用する事ができると思っています。

さらに、事業者のメリットを1つ申し上げますと、全部譲渡方式で等価交換を進めようとするれば、100%土地を買わなければいけません。定期借地権であれば、保証金部分（または、権利金部分）だけで済むので、投下する資金が少なく、大規模な開発ができます。そういうことで、是非等価交換事業も進めていただければと思います。

定期借地権は、将来的に保証金よりも、権利の対価としての権利金のウエイトが高くなっていくことが望ましいと考えますが、権利金に対しては、65%の限界税率を持つ不動産所得が課税されることが原因で、今後、保証金方式で事業化が進むことを懸念しています。是非権利金収入が譲渡所得課税になる等、もしくは課税上の取扱いが少し緩和されるような方向の配慮が税務上必要なのではないかと私は思っています。

それが行われれば、保証金の受領、返還に関して、預けた側、預かった側の悩みも幾分か減らすことができるのではないのでしょうか。

本日はご静聴ありがとうございました。

◆ 第15回講演会 1994年 9月14日 於：プラザホール