

土地をリース(賃借)する場合と購入する場合との比較

検討事項

ある法人Aが、ある土地を n 年間利用したいと考えている。この場合に現行の法人税制を前提とすると、対象の土地を n 年間賃借する方が有利か、対象の土地を当初に購入して、 n 年に売却する方が有利か検討する。¹

リース対象資産が減価償却できないもの(例：土地)である場合、

賃借人(A)のリースにおける費用の現在価値 C_{LT} は、

$$C_{LT} = \sum_{i=1}^n \frac{(1-\theta)F}{(1+r^*)^i} \quad \text{であり、この点は特に減価償却対象資産である場合と変わらない。}$$

一方、Aが資産を購入した場合の費用の現在価値 C_{PT} は、土地については、減価償却がなく売却時に取得価格が一括して費用化されるので、

$$C_{PT} = Po - \frac{(1-\theta)E(P_n)}{(1+\mu)^n} - \frac{\theta Po}{(1+r^*)^n}$$

となる。

次に、当該土地を現在所有している法人(=リースの場合には賃貸人。B)が資産を売却した場合の収益の現在価値 R_{PT} は、

$$\begin{aligned} R_{PT} &= Po - \theta(Po - B) \\ &= (1-\theta)Po + \theta B \end{aligned}$$

他方、Bが賃貸人として資産をリースした場合の収益現在価値 R_{LT} は、

$$R_{LT} = \sum_{i=1}^n \frac{(1-\theta)F}{(1+r^*)^i} + \frac{(1-\theta)E(P_n)}{(1+\mu)^n} + \frac{\theta B}{(1+r^*)^n}$$

¹ 減価償却の対象となる資産についての分析については、草野耕一『金融課税法講義(補訂版)』446ページ以下参照のこと。

ここで、 $C_{LT} = C_{PT}$ という点(賃貸借の場合と売買との有利不利を測定するには、AとBの費用収益を合算した上でそれぞれを比較してもよいが、A側(ないしB側)にとってリースと売買が同価値であると仮定した上で、他方当事者にとってどちらが得になるかを考えてもよい。)を勘案して計算すると

$$\begin{aligned} R_{LT} - R_{PT} &= \theta P_0 \left(1 - \frac{1}{(1+r^*)^n}\right) - \theta B \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right) \\ &= \theta (P_0 - B) \left(1 - \frac{1}{(1+r^*)^n}\right) \end{aligned}$$

∴減価償却資産でなくても、資産の価格が原所有者の取得価格を上回っている限りリースの方が得。ちなみにこの式の一番右の括弧は、n 年間に關して失われる貨幣の時間的価値をあらわしている。