



# 店舗の転借費用は営業権？

あることから詳しい内容を代表者から聴取することにしました。

**調査官** 前賃借人は何の店舗として使っていましたか。

**代表者** ラーメン店でした。

**調査官** 前賃借人と交わした「賃借権並びに造作設備の譲渡契約書」を見せてください。

**代表者** どうぞ。

**調査官** 現在、この店舗は飲食関係ではありますが日本料理店ですよ。

**代表者** はい、そうです。

**調査官** 転賃借後ラーメン店舗はどうされましたか。

**代表者** 造作で使えるものがありませんでしたので全面改装をしました。

**調査官** 前賃借人に支払った対価を「営業権」とした理由を説明してください。

**代表者** 立地条件等から考えて店舗を買い取ることに期待できると考えたので、営業権を取得したと判断しました。

**調査官** 営業権とは、その企業の長年にわたる伝統と社会的信用、立地条件並びに、それらの独占性等企業がこれを持つことにより、同種の事業を営む他の企業の稼得している通常の利益よ

り大きな収益、つまり、超過収益を稼得できる無形の財産的価値を有している相対的な事実関係を言います。

**代表者** それがどうしたのですか。

**調査官** 前賃借人が営んでいたラーメン店の客層と今回始めた日本料理店の客層とは異なりますので、前賃借人の有していた取引関係が調査対象法人にとって超過収益力を稼得できる無形の財産的価値を有しているとは認められません。

従って、今回の契約により支払われる対価は、店舗賃借契約の付随契約と認められますから、営業権の取得ではなく、法人税法施行令第14条第1項6号口に規定する繰延資産です。

また、法人税基本通達8-1-15(資産を賃借するための権利金等)で、建物を賃借するために支出する権利金、立退料その他の費用は繰延資産に該当するとしています。

**代表者** つまり前賃借人に支払った対価は、「営業権」ではなく資産を賃借するための権利金等に該当し、「繰延資産」になるのですね。

**調査官** そのとおりです。  
**代表者** 償却期間はどうなるのですか。

**調査官** 建物の新築に際し支払った権利金等が、その建物の賃借部分の大部分に相当し、かつ、建物の存続期間中賃借できる状況にあるものは、その建物の耐用年数の70%に相当する年数となります。

その結果、償却期間が「営業権」の5年より大幅に伸びますので注意が必要ですよ。

**代表者** つまり「繰延資産」になると償却期間が延びることになるので、償却費が「営業権」の時より大幅に減り、その分課税所得が増えるということですか。わかりました。



イラスト 渡辺 正義