



寺院が知っておきたい法律知識

宗教法人運営のための法律入門⑰

不動産の貸付 2

〈地代について〉

宗教法人の貸付地の地代は、一般的に低額だと言われています。地代はこまめに値上げをしないと、そのまま据え置かれてしまいますが、宗教法人が世間並に地代を要求することをはばかったり、借地人も地主が宗教法人であると、低い地代でも当然といった考え方があるからです。

地代は永代供養のため

宗教法人の土地は、かつて永代供養のため寄進されたものですから、その収益で宗教法人の管理運営に要する費用を賄うべきものです。貸付地の管理を怠って、上げるべき収益を上げないで、信者の喜捨にすぎるといえることがあれば筋違いでしょう。管理をいい加減にしておいて寄附を募っても、土地の管理を怠っていて気安く寄附を頼むとは何事かという不満が出てきます。信者と借地人との利害は、この点で相反することを理解しておくことが大切です。

借地人との意思疎通

地代値上げのときや、更新料を戴くときは、上記のことをよく話して理解してもらうことが必要です。土地を寄進された方の財施という宗教行為によって現在土地の貸付を行うことができ、その地代収入によって万人に対して供養ができるのです。このことは、戦前では寺院に入った小作米と同じわけです。信者が借地人となっている場合には、理解してもらいやすいでしょうが、そうでない場合はなかなか理解してもらえないことが考えられますから、ある意味でビジネスライクに処理せざるを得ないでしょう。

いずれにしても、適正な地代を維持したり、更新料や名義書替料の受領がスムーズにいくコツは、借地人との日頃の人間関係をうまく維持しておく以外に方法がありません。信者と同じように布教の対象であると考えべきだと思います。地代の値上げや更新料や名義書替料等も、結局は借地人が承諾して支払わない限り、裁判をしてようやく認められるか、裁判をしても認められない性質のもので

適正な地代

主として住宅の用に供される土地で、その貸付の対価が低廉である場合の不動産貸付は収益事業となりません。低廉であるかどうかの判断は、固定資産税と都市計画税の合計額の3倍以下かどうかで決まります。3倍以下であれば低廉であるとして収益事業にはなりませんので、これが一応の基準となります。

首都圏を中心とした地域を除きますと、一般に更新料を授受する習慣がありますから、固定資産税と都市計画税の合計の3倍よりも高い地代が一般的かと思われそうですが、そうすると収益事業収入になりますので、地代だけでなく、譲渡承諾料・条件変更料・増改築承諾料にも収益事業収入として法人税が課せられます。

全日本仏教会顧問弁護士 長谷川 正浩 監修