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⑯

不動産の貸付　1

宗教法人には昔から雄大な土地がありました。そのほとんどは永代供養のために寄進されたものです。しかし、太平洋戦争後の農地解放によって宗教法人が所有していた農地もその対象にされた結果、農地からの小作収入を経営基盤としていた宗教法人は、大打撃を被りました。これが原因で布施収入をその経営基盤とせざるを得なくなった結果、布施収入の定額化がもたらすひずみが発生してきています。この解説は、また別の機会に譲ることとします。

農地解放から免れた山林、雑種地、宅地は宗教法人に残りました。戦後の窮乏時に住む場所もない人から依頼されて、これらを一時的に貸したものが、そのまま現在でも不動産貸付として残っているものが多く見受けられます。今回はこれと収益事業との関係等について述べてみます。

〈収益事業となるかどうか〉

不動産の貸付が収益事業となるかどうかについては、全仏№615号(12月号)で述べました。今一度整理しますと、土地・建物の貸し付けは下記の３つの場合を除いて収益事業となります。

① 宗教法人法第４条２項に規定する宗教法人が行う墳墓地の貸付業

② 国または地方公共団体に対して直接貸し付けられる不動産の貸付業

③ 主として住宅の用に供される土地で、その貸し付け対価が低廉である場合の不動産の貸付業

ここでいう「低廉である場合」とは、それぞれの貸し付けごとに下記の条件を満たしていなければなりません。

Ⅰ　貸し付けた土地の上にある建物が、その床面積の２分の１以上が居住の用に供されていること（アパート・マンション等の賃貸住宅でも可）。

Ⅱ　その建物が別荘に供されていないこと。

Ⅲ　その敷地の面積がⅠの建物の床面積の10倍以下であること。

Ⅳ　その敷地の経常的な地代の額が、その敷地面積にかかる固定資産税と都市計画税の合計額の３倍以下であること（名義書替料・更新料・条件変更料を除く）。

収益事業に該当するかどうかについては、年に一度、固定資産税や都市計画税が決まったときに、判定台帳を整備して確定しておく必要があります。

〈判定台帳の作成〉

収益事業にあたるかどうかの判定をするため、借地人ごとに判定台帳を作成します。これは、かなり煩わしい作業ですが、とりかかってしまえば毎年同じ作業の繰り返しですから楽になります。ここに以前、全日本仏教会が作成したひな型を提示しておきます。

判定台帳のひな型

土　地　宗教法人　〇〇〇　非収益事業・収益事業　判定台帳　　自　平成　年　月　日　至　平成　年　月　日　事業年度分

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
地番	地積	評価額A	固定資産税額	都市計画税額	公課合計額	㎡(坪)当り税額	賃借人の住所	貸付面積
		課税標準額B	B×1.4/100	A×0.3/100	④+⑤	⑥÷②	氏名(名称)	㎡(坪)
	㎡(坪)	A　円	円	円	円	円		㎡(坪)
		B　円						

⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯			⑰
㎡(坪)当り	月額地代	年額地代	㎡(坪)当り年額賃料	公課の3倍	BがAの	別荘地?	統制令に該当	土地が床面積の	判定
月額賃料	⑨×⑩	⑪×12	⑩×12	⑦×3	3倍まで 〇	いいえ 〇	統制額以下 〇	10倍以下 〇	非収益事業 〇
円	円	円	円	円	3倍超　×	は　い ×	統制額以上 ×	10倍以上 ×	収益事業 ×

全日本仏教会顧問弁護士　長谷川 正浩 監修