

定期借地実務マニュアル

1 定期借地権事業の概要

平成3年に建物保護に関する法律、借地法及び借家法を廃止して、これらに代わるものとして制定された借地借家法において、新たな借地の形態として定期借地権等が定められ、平成4年8月1日から施行されました。この新たな借地の形態は、

(1)定期借地権（以下一般定期借地権）

(2)建物譲渡特約付借地権

(3)事業用借地権

の3種類です。この3つを総称して「定期借地権等」と言います。

(1)一般定期借地権

一般定期借地権は、借地期間を50年以上と定めた場合に、当事者が借地期間の更新や、借地期間中の建物の滅失等により再築をした場合の借地期間の自動的更新ということがない旨の特約をする制度です。この特約により、定期借地権による土地の借主は、賃貸借期間の満了により、原則として土地を借地当時の原状に復して返還することになります。

定期借地権に関する借地契約は、必ずしも公正証書であることの必要はありませんが、書面によって契約を行うことになっています。

(2)建物譲渡特約付借地権

建物譲渡特約付借地権は、借地権設定の際に、借地権設定の日から30年以上経過した日に、借地上にある建物をその時の時価で地主に買い取ってもらうという特約が付されているもので、借地期間満了の日後に地上建物は地主に譲渡されることとなります。

建物譲渡特約付の借地権につき、借地人が地上建物を他に賃貸しているときは、借地期間満了により建物を地主に譲渡した後においても借家人がその建物の使用を継続していると、その借家人は地主の所有家屋を賃借することになりますので、その場合は地主との間にその建物につき期限の定めのない賃貸借がなされたものとされます。

(3)事業用借地権

事業用借地権は、専ら事業の用に供する建物の所有を目的として、借地期間を10年以上20年以下として設定する借地権をいい、居住用部分を含む事業用建物の所有を目的としては事業用借地権の設定はできません。

事業用借地権は、ロードサイドなど地理的条件に応じ小売店、飲食店、遊戯場など第三次産業の店舗設営のための借地形態に応えたものであり、従来、借地権の問題を避けるため店舗設営者（テナント）が地主に店舗の設計図を示して建築資金を貸与し、これにより地主が建築した建物をリースで借りて事業を営むという建築協力金方式という形態がありましたが、このようなリース取引による変則的借地形態は、事業用借他権を設定することにより解決できるわけです。

ただ、事業用借地権の設定は、必ず公正証書による契約書によらなければならないことになっています。

以上のような特徴を持ちますので、定期借地権は地主としては土地の所有権を手放すことなく、ディベロッパー又はテナントが借地をして建物を建て、分譲したり活用する土地活用方式です。地主は保証金を受取り、無利息で借地契約満了の時まで運用することができます。契約が満了すれば、保証金を返還することと引換えに、土地が更地で戻ってきます。

2 地主のメリット

- (1)資金負担なしに土地を有効活用することができます。
- (2)保証金は預り金なので、所得税等の課税は発生しません。
- (3)相続税上の評価減の効果があります。
- (4)契約期間満了時に、保証金の返還と引換えに土地が更地で戻ってきます。

以上のような地主のメリットにより、今までは土地を貸すと借地権が発生して、明渡しが困難になり、明渡しができるにしても多額の明渡料が必要なために土地の有効活用をためらっていた地主が、この定期借地での活用を積極的にすすめています。

3 定期借地権事業の活用ポイント

保証金が金利負担なしで長期間使えるので、保証金収入に加えて借入をして、当該貸地上の建物を購入する手法が有効です。

例えば、1億円の保証金に1億円の借入金を加えて2億円の投資（購入）をすれば、収益性もさらに良くなるし、相続税対策としてもより効果が大きくなります。

4 定期借地権と当該土地上の建物を購入した場合の具体例

(1)前提条件

土地	5 億円 (500 坪 × 100 万円 / 坪)
建物建築費	6 億円 (1000 坪 × 60 万円)
販売経費	3,600 万円 (6 億円 × 6%)
保証金収入	1 億円 (5 億円 × 20%)
分譲面積	750 坪 (施工床 1000 坪 × 75%)
分譲金額	坪当り 100 万円 (建物 85 万円 + 保証金 66 万円 × 20%)
賃貸収入坪単価	6,000 円
地代収入	750 万円 (土地更地時価の 1.5%)

(2)地主の購入にかかる資金収支

収入	
保証金収入	1 億円
借入金	1 億円
計	<u>2 億円</u>
支出	
購入資産	<u>2 億円 (= 200 坪)</u>
計	<u>2 億円</u>
差引計	<u><u>0</u></u>

(3)地主の毎年の収支

賃料収入	
家賃	200 坪 × 6,000 円 / 坪 × 12 ヶ月 = 1,440 万円
地代	750 万円
計	<u>2,190 万円</u>
経費支出	
借入金返済	505 万円 (注 1)
地代支払額	200 万円 (注 2)
計	<u>705 万円</u>
差引計	<u><u>1,485 万円 (注 3)</u></u>

(注1) 借入金 1億円、年利 3%、30年元利均等払い

$$(注2) 750 \text{ 万円} \times \frac{200 \text{ 坪}}{750 \text{ 坪}} = 200 \text{ 万円}$$

(注3) 固定資産税は未計上

(4) 相続税上の効果

	実行前	実行後
土地	5億円	3億5,333万円 (注1)
マンション建物	-	7,140万円 (注2)
借入金	-	1億円
保証金債務	-	806万円 (注3)
計	5億円	3億1,667万円
評価減差額		<u>1億8,333万円</u>

$$(注1) 5 \text{ 億円} \times \left(\frac{200 \text{ 坪}}{750 \text{ 坪}} \right) \times 100\% + 5 \text{ 億円} \times \left(\frac{750 \text{ 坪} - 200 \text{ 坪}}{750 \text{ 坪}} \right) \times 60\% \\ = 3 \text{ 億} 5,333 \text{ 万円}$$

$$(注2) 200 \text{ 坪} \times 85 \text{ 万円} \times \frac{60\%}{100\%} \times (1 - 30\%) = 7,140 \text{ 万円}$$

固定資産評価割合

$$(注3) 1 \text{ 億円} \times \frac{750 \text{ 坪} - 200 \text{ 坪}}{750 \text{ 坪}} \times 0.11 = 806 \text{ 万円}$$

複利現価率

5 税務上の取扱い

(1)保証金収授の取扱い

借地期間満了時に全額返還することを約定した保証金については、所得税・法人税上の課税は発生しません。しかし、権利金など返還を要しない金銭の支払又は財産の供与がある場合は、所得税・法人税上の課税が生じます。

(2)相続税・贈与税上の評価

(イ)定期借地権等の評価

定期借地権等の評価額は、原則として課税時期において借地人に帰属する「経済的利益」すなわち借地権の価値を算定し、これにその存続期間（残存期間）の要素を加味して評価することとしています。

この経済的利益は、一時金の支払による前払地代相当額、保証金の無償又は低利の預託による前払地代相当額、借地人が実質的に贈与を受けたと認められる差額地代の額、の合計額をいうものとされています。

具体的評価方法

定期借地権等評価額 =

$$\begin{array}{l} \text{その定期借地権等の目的となっ} \\ \text{ている宅地の課税時} \\ \text{期における自用地と} \\ \text{しての価額} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{定期借地権等の設定の} \\ \text{ときにおける借地権者} \\ \text{に帰属する経済的利益} \\ \text{の総額} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{定期借地権等の設定の時} \\ \text{におけるその宅地の通常} \\ \text{の取引価額} \end{array}} \times \frac{\begin{array}{l} \text{課税時期におけるその定期借} \\ \text{地権等の残存期間年数に} \\ \text{応ずる基準年利率(3.0\%)} \\ \text{による複利年金現価率} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{定期借地権等の設定期間年数に} \\ \text{応ずる基準年利率(3.0\%)} \\ \text{による複利年金現価率} \end{array}}$$

【定期借地権等の設定のときにおける借地権者に帰属する経済的利益の総額】

上記算式における「定期借地権等の設定のときにおける借地権者に帰属する経済的利益の総額」は、次に掲げる金額の合計額とされます。

- (a)定期借地権等の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、権利金、協力金、礼金などその名称のいかんを問わず借地契約の終了の時に返還を要しないものとされる金銭の支払又は財産の供与がある場合
- 課税時期において支払われるべき金額又は供与すべき財産の価額に相当する金額

(b) 定期借地権等の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、保証金、敷金などその名称のいかんを問わず、借地契約の終了の時に返還を要するものとされる金銭等（以下「保証金等」といいます。）の預託があった場合において、その保証金等につき基準年利率（3.0%）未満の約定利率による利息の支払があるとき又は無利息のとき

次の算式により計算した金額

$$\begin{aligned} \text{保証金等の額に相当する金額} & - \left[\begin{array}{l} \text{保証金等の額に相当する金額} \times \text{定期借地権等の設定期間年数} \\ \text{に} \text{ 応} \text{ ず} \text{ る} \text{ 基} \text{ 準} \text{ 年} \text{ 利} \text{ 率} \text{ (} \text{3.0\%} \text{)} \\ \text{に} \text{ よ} \text{ る} \text{ 複} \text{ 利} \text{ 現} \text{ 価} \text{ 率} \end{array} \right] \\ & - \left[\begin{array}{l} \text{保証金等の額に相当する金額} \times \text{基準年利率 (} \text{3.0\%} \text{) 未満} \\ \text{の} \text{ 約} \text{ 定} \text{ 利} \text{ 率} \end{array} \times \left[\begin{array}{l} \text{定期借地権等の設定期間年数} \\ \text{に} \text{ 応} \text{ ず} \text{ る} \text{ 基} \text{ 準} \text{ 年} \text{ 利} \text{ 率} \text{ (} \text{3.0\%} \text{)} \\ \text{に} \text{ よ} \text{ る} \text{ 複} \text{ 利} \text{ 年} \text{ 金} \text{ 現} \text{ 価} \text{ 率} \end{array} \right] \end{aligned}$$

(c) 定期借地権等の設定に際し、実質的に贈与を受けたと認められる差額地代の額がある場合

次の算式により計算した金額

$$\begin{aligned} & \text{定期借地権等の設定期間年数} \\ & \text{差額地代の額} \times \text{に} \text{ 応} \text{ ず} \text{ る} \text{ 基} \text{ 準} \text{ 年} \text{ 利} \text{ 率} \text{ (} \text{3.0\%} \text{)} \\ & \text{に} \text{ よ} \text{ る} \text{ 複} \text{ 利} \text{ 年} \text{ 金} \text{ 現} \text{ 価} \text{ 率} \end{aligned}$$

(注) 「差額地代の額」とは、同種同等の他の定期借地権等の通常の年間地代の額と、その定期借地権等の設定契約による約定地代の年額（上記(a)又(b)はに掲げる金額がある場合には、その金額に定期借地権等の設定期間年数に応ずる年賦償還率を乗じて得た額を地代の前払に相当する金額として、約定地代の年額に加算した後の額をいいます。）とを比べ、約定地代の方が低い場合のその差額をいいます。借地権者が実質的に贈与を受けたと認められる差額地代の額があるかどうかは、個々の取引において取引の実情、当事者間の関係等を総合勘案して判定することとされています。

(ロ) 定期借地権等の目的となっている土地の底地としての評価額

(a) 定期借地権等の目的となっている宅地の価額は、原則として、その宅地の自用地としての価額から、その定期借地権等の価額を控除した金額によって評価す

ることとされています。

ただし、定期借地権等の価額が、その宅地の自用地としての価額に次に掲げる定期借地権等の残存期間に応じる割合を乗じて計算した金額を下回る場合には、その宅地の自用地としての価額からその価額に次に掲げる割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価することとされています。

- | | |
|-----------------------|---------|
| 1)残存期間が5年以下のもの | 100分の5 |
| 2)残存期間が5年を超え10年以下のもの | 100分の10 |
| 3)残存期間が10年を超え15年以下のもの | 100分の15 |
| 4)残存期間が15年を超えるもの | 100分の20 |

(注) 定期借地権等の残存期間に応じる割合を用いて上記の計算を行う場合において、その定期借地権等の設定契約の当事者が、その宅地の所有者である被相続人とその被相続人が同族関係者になっている同族会社であるときは、次により計算した金額を相続税の課税価額を計算する際の被相続人所有のその同族会社の株式評価上、その会社の純資産価額に算入する必要があります。

$$\frac{\text{その宅地の自用 定期借地権等の残存 同族会社の定期} \\ \text{地としての価額} \times \text{期間に応じる割合}}{\text{借地権等の価額}}$$

(b)一般定期借地権の目的となっている宅地の評価の特例

一般定期借地権の目的となっている宅地（借地権割合が70%～30%である地域にあるものに限ります。）で平成10年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得したものについては、課税上弊害がない限り、当分の間、次の1)により評価することとされています（平成10年8月25日課評2-8、課資1-13）。

1)一般定期借地権の目的となっている宅地の評価

借地権割合の地域区分のうち、次の2)に定める地域区分に存する一般定期借地権の目的となっている宅地の価額は、次の算式により計算した金額によって評価することとされます。

$$\frac{\text{一般定期借地権の目的と} \\ \text{なっている宅地の価額}}{\text{課税時期における自} \\ \text{用地としての価額}} = \text{一般定期借地権の価額} \\ \text{に相当する金額 ()}$$

() 一般定期借地権の価額に相当する金額 =

$$\frac{\text{課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率率 (3.0\%) による複利年金現価率}}{\text{課税時期における自用} \times (1 - \text{底地割合}) \times \text{地としての価額}} \times \frac{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率率 (3.0\%) による複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率率 (3.0\%) による複利年金現価率}}$$

2)底地割合

1)の算式中の「底地割合」は、一般定期借地権の目的となっている宅地のその設定の時ににおける価額が、その宅地の自用地としての価額に占める割合をいい、借地権割合の地域区分に応じ、次に定める割合によるものとされます。

【底地割合】

	借地権割合		底地割合
	路線価図	評価倍率表	
地域区分	C	70%	55%
	D	60%	60%
	E	50%	65%
	F	40%	70%
	G	30%	75%

(注1) 借地権割合及びその地域区分は、各国税局長が定める「財産評価基準書」において、各路線価図についてはAからGの表示により、評価倍率表については数値により表示されています。

(注2) 借地権割合の地域区分がA地域、B地域及び「借地権の設定に際しその設定の対価として通常権利金その他の一時金を支払うなど借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域」に存する一般定期借地権の目的となっている宅地の価額は、前記原則的取扱いに定める評価方法により評価します。

(八) 預託された保証金の相続税上の評価

定期借地権等の設定に伴い低利又は無利息で預託された保証金等があるときの保証金返還請求権又は保証金返還債務の評価は、次の算式によることとされています。

【保証金等の返還請求権又は返還債務の額の評価方法】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{保証金等の} & & \text{定期借地権等の残存} & & & & \text{定期借地権等の残存} \\ \text{額に相当す} & \times & \text{期間年数に応ずる年} & + & A & \times & \text{期間年数に応ずる年} \\ \text{る金額(A)} & & \text{3.0\%の複利原価率} & & & & \text{3.0\%の複利年金原価率} \end{array}$$

(二)年 3.0%の複利表 (抜粋)

年 数	複利年金現価率	複利現価率
1	0.971	0.971
2	1.913	0.943
3	2.829	0.915
4	3.717	0.888
5	4.580	0.863
6	5.417	0.837
7	6.230	0.813
8	7.020	0.789
9	7.786	0.766
10	8.530	0.744
11	9.253	0.722
12	9.954	0.701
13	10.635	0.681
14	11.296	0.661
15	11.938	0.642
16	12.561	0.623
17	13.166	0.605
18	13.754	0.587
19	14.324	0.570
20	14.877	0.554
25	17.413	0.478
30	19.600	0.412
35	21.487	0.355
40	23.115	0.307
45	24.519	0.264
50	25.730	0.228
55	26.774	0.197
60	27.676	0.170