

定期借地実務マニュアル

1	定期借地権事業の概要	1
(1)	一般定期借地権	2
(2)	事業用定期借地権	2
(3)	建物譲渡特約付借地権	4
2	定期借地権等利用における地主のメリット	5
3	定期借地権等の活用例	6
4	定期借地上の建物を購入した場合の試算	7
(1)	前提条件	7
(2)	地主の購入にかかる資金収支	7
(3)	地主の毎年の収支	7
(4)	相続税上の効果	8
5	税務上の取扱い	9
(1)	保証金収授の取扱い	9
(2)	相続税・贈与税上の評価	9

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借地借家法が制定されました。この法律で、新たな借地の形態が定められました（借地借家法22条から24条）。

借地借家法で定められた新たな借地の形態は、

(1) 定期借地権（以下「一般定期借地権」といいます。）

(2) 事業用定期借地権

(3) 建物譲渡特約付借地権

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。

定期借地権等が定められた背景としては、旧借地法で借地人に対し、一律に強い存続保障が認められた（法定更新。更新を拒絶するためには正当事由が必要。）ため、その反動で弊害が生じたという事情があります。

具体的には、①借地の供給に対する萎縮効果（借地人の保護が厚いため、地主が土地を借地として提供しにくくなる傾向）や②借地権価格の高騰がこの弊害として挙げられます。

そこで、借地人の保護という旧借地法の原則を前提としながらも、ニーズに応じて借地人に対する保護を緩め、土地を有効活用できるよう、「定期借地権等」の仕組みが、借地借家法において用意されました。

以下、定期借地権等の内容について概要をご説明します。

(1) 一般定期借地権（借地借家法 22 条）

存続期間を 50 年以上として借地権を設定した場合に、借地借家法で定められている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更新について排除する特約を定めることができる、とする制度です。また、借地人からの建物買取請求を排除する特約を締結することもできます。これらの特約がある場合、土地の借主は、賃貸借期間が満了すると、原則として土地を借地当時の原状に復して返還する義務を負うことになります。

定期借地権に関する借地契約は、書面で行う必要がありますが、必ずしも公正証書で行う必要はありません。

(2) 事業用定期借地権（借地借家法 23 条）

事業用定期借地権は、専ら事業の用に供する建物の所有を目的として、存続期間を 10 年～50 年として設定する借地権のことです。居住用部分を含む事業用建物の所有が目的の場合、事業用定期借地権の設定はできません。

事業用定期借地権には、大きく分けて①存続期間を 30 年以上 50 年未満として借地権を設定する場合と、②存続期間を 10 年以上 30 年未満として借地権を設定する場合の二種類があります。

ア ①存続期間を 30 年以上 50 年未満とした場合（借地借家法 23 条 1 項）

一般定期借地権と同様、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長を排除する特約を締結することができ、また、建物買取請求権を排除する特約も締結可能です。

一般定期借地権と異なる点は、事業用定期借地権を設定する場合、必ず公正証書による契約が必要となる点です（借地借家法 23 条 3 項）。

イ ②存続期間を 10 年以上 30 年未満とした場合（借地借家法 23 条 2 項）

①の場合に更新や建物買取請求権について特約で排除できる点とは異なり、②の場合はそもそも更新ができず、そもそも借地人の建物買取請求権も存在しない契約となります。

したがって、②の事業用定期借地権を設定した場合は一般定期借地権や①の場合と異なり、当事者間で特約を締結していなくても、期間満了とともに当然に賃貸借

契約は終了し、賃借人は更地にして土地を賃貸人に返還する義務が生じることとなります。

なお、この場合も事業用定期借地権の設定には、公正証書による契約が必須となります。

事業用借地権は、ロードサイドの小売店、飲食店、遊戯場など第三次産業の店舗設置目的とした土地の賃貸借において利用されることの多い制度です。

これらの店舗は、一定期間土地を賃借し、その賃借期間内に収益を上げ、投資を回収するというビジネスモデルが典型です。このビジネスモデルは、店舗の耐用年数や収益率の観点から土地賃貸借契約の更新を念頭にしているケースは少なく、更新がなされることを前提に借地人の保護を厚くする従前の借地法の規程は、必ずしも事業者のニーズに合致するものではありませんでした。

そこで、従前は、事業者（ディベロッパーやテナント）が地主に店舗の設計図を示して建築資金を貸与したうえで地主が店舗用建物を建築し、当該建物を事業者が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採用されてきました。

建築協力金方式は、上述の通り、契約形態が変則的かつ複雑です。また、建物を建築するのが事業者ではなく地主であるため、事業者が利用する建物に関するリスクを地主が負うこととなります。

事業用借地権を設定することにより、複雑な建築協力金方式を採らなくとも、事業者のニーズに対応した土地利用のための契約が可能となりました。

事業用借地権を設定することで、地主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に土地を賃貸し、土地を活用させることができます。

通常、地主はディベロッパーやテナントから契約締結時に一定額の保証金を預かります。賃貸借契約終了時に、保証金については返還義務を負いますが、賃貸借契約期間中は、地主は無利息で保証金の運用をすることができるというメリットがあります。

また、契約満了時には、保証金の返還と引き換えに土地が更地として返還されます。返還時期が明確なため、地主としても賃貸借契約期間終了後の土地の有効活用計画を事

前に立てやすい点もメリットとなります。

(3) 建物譲渡特約付借地権（借地借家法24条）

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相当の対価（通常、その時の時価であることが多い）地主が買い取る旨の特約を付すものです。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。

この特約により借地権が消滅した場合、借地権者又は借地上の建物の賃借人で土地上の建物の使用を継続している者がいる場合、当該使用者の請求により、その建物については地主との間で期間の定めのない賃貸借がされたものとみなされます。（借地借家法24条2項）

2 定期借地権等利用における地主のメリット

- (1) 賃貸借契約の終了時が明確であり、土地の計画的な活用が容易になります。
- (2) 資金負担や建物名義人となるリスクなしに土地を有効活用することができます。
- (3) 賃借人から預かる保証金を運用し、利益を上げることができます。
- (4) 上記の保証金は預り金なので、所得税等の課税は発生しません。
- (5) 定期借地権を設定している土地については、相続税評価において減額され、相続税の節税効果があります。

以上のように定期借地権等を活用することの地主のメリットは大きいものがあります。従来は、土地を貸した場合、更新を強制されて明渡しが困難であったり、明渡しのために多額の立退料が必要となる等、地主が土地を貸すことを躊躇するケースが多く見受けられました。

定期借地権等の制度を利用することで、上記のような土地賃貸借の弊害をクリアすることができ、地主が積極的に自らの土地を有効活用することができるようになります。

3 定期借地権等の活用例

地主から契約締結時に預かる保証金を運用することで、利益を挙げることができる点は、先に述べたとおりです。

この保証金は、契約終了時に全額返済しなければならず、いわば預り金のような性質を持ちます。

したがって、保証金受取時に地主に所得税が課されることがない点が、大きなメリットとなります。また、保証金は借入れとは異なるため、金利も発生しません。

このように、保証金のみを運用する方法もありますが、保証金と金融機関からの借入を組み合わせる方法も多く活用されています。

保証金と借入を組み合わせることで、運用可能な金額も増え、投資の収益性が高まります。

また、定期借地権を設定することで土地の相続税評価額が減額されることは先に述べたとおりですが、借入を行うことで、更に相続税対策を行うことができます。

保証金と借入を組み合わせた投資の例として、地主が保証金と借入金を原資とし、定期借地上の建物の一部を購入するといったケースが一つの典型例です。

以下、このケースの試算例です。

4 定期借地上の建物を購入した場合の試算

(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

原 資

保証金	1 億円
融資による借入金	1 億円
計	<u>2 億円</u>

支 出

購入資金	<u>2 億円</u> (=200 坪分相当)
計	<u>2 億円</u>

差引計	<u><u>0</u></u>
-----	-----------------

(3) 地主の毎年の収支

収入

家賃収入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 1、485 万円 (注 3)

(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	<u>5 億円</u>	<u>3 億 1、667 万円</u>
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) $200 \text{ 坪} \times 85 \text{ 万円} \times \frac{60\%}{\text{固定資産評価割合}} \times (1 - 30\%) = 7、140 \text{ 万円}$

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

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＝

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

【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

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

(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

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

(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。

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

(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。

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

(※) 一般定期借地権の価額に相当する金額＝

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

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点における価額が、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	C	70%	55%
域	D	60%	60%
区	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。

(ハ) 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】

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

