

特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構
令和3年度第3回
定期借地借家権プランナー®資格認定講座

定期借地権及び借家権の税務

地

令和3年12月11日(土)
台東区民会館 特別会議室(大)

税理士法人 平川会計パートナーズ
税理士 平川 茂

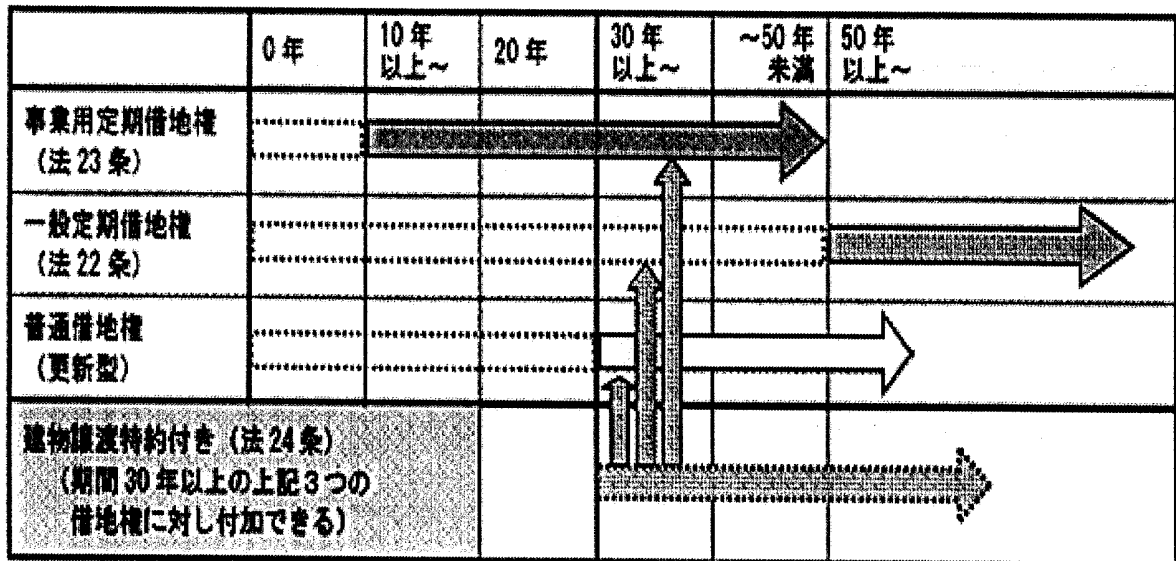
定期借地権及び借地権の税務

1. 借地権の種類とその活用

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権（法22条）	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 ① 契約の更新をしない ② 存続期間の延長をしない ③ 建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	事業用定期借地権（法23条）	10年以上50年未満	事業用建物所有に限る（居住用は不可）	公正証書による設定契約をする。 ① 契約の更新をしない ② 存続期間の延長をしない ③ 建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	建物譲渡特約付借地権（法24条）	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 口頭でも可	建物譲渡による	① 建物は地主が買取る ② 建物は収去せず土地を返還する ③ 借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる

普通借地権	30年以上	用途制限なし	制約なし 口頭でも可	① 法定更新される。 ② 更新を拒否するには正当事由が必要。	① 建物買取請求権がある。 ② 買取請求権が行使されれば建物はそのまま土地を明け渡す。借家関係は継続される。
-------	-------	--------	---------------	-----------------------------------	-----------------------------------------------------------

(定期借地権の種類と活用パターン)



(国交省ホームページより)

2. 定期借地権の制定に伴う税務改正の経緯

- (1) 平成6年 1月 所得税（保証金の経済的利益の課税の取扱い）
- (2) 平成6年 2月 9日 税制改正大綱 「定期借地権及び定期借地権の目的となっている宅地の相続税等の課税上の評価について、その取扱いを明らかにする。」
- (3) 平成6年 2月15日 資産税 財産評価基本通達一部改正
- (4) 平成6年 2月28日 資産税 定期借地権等情報（事例解説）
- (5) 平成10年8月25日 一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて
- (6) 平成11年7月26日 「一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて」の一部改正について
- (7) 平成16年12月16日 定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて（回答）

3. 所得税法上（個人課税）の取扱い

(1) 条文上の借地権関係の取り扱い

① 所得税法 33 条 (譲渡所得)

建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。

② 所得税法施行令 79 条 (資産の譲渡とみなされる行為)

借地権又は地役権の設定のうち、その対価等が土地の価額等の2分の1相当額を超えるもの

③ 所得税法施行令 80 条

(特別の経済的な利益で借地権の設定等による対価とされるもの)
通常の金銭の貸付けの条件に比し特に有利な条件による金銭の貸付けその他特別の経済的な利益を受ける場合には、当該金銭の貸付けにより受ける利益等の額を加算する

(2) 借地権の設定・譲渡の課税関係

一時金の課税の取扱い		
一時金の種類 一時金の金額	権利金 (返還不要)	保証金 (返還必要)
権利金または経済的利益の額が土地の時価の1/2を超える場合	譲渡所得 (所令 79) 20%課税 (長期)	譲渡所得 (所令 80) 20%課税 (長期)
権利金または経済的利益の額が土地の時価の1/2以下の場合	不動産所得 最高 55%課税	課税なし 用途によっては課税

(3) 保証金の授受した場合の経済的利益の課税

<保証金の経済的利益の課税>

定期借地権の設定に伴って、地主が借地人から保証金等の名目の金銭（借地人がその返還請求権を有するものをいう。）を無利子で預託を受ける場合がある。

この場合、地主が受ける経済的利益については、所得税の課税上、次に掲げる区分に応じそれぞれ次に掲げるとおりとなる。

- ① 当該保証金が各種所得の基因となる事業に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合。

当該保証金につき適正な利率により計算した利息に相当する金額（保証金による経済的利益の額）を、当該保証金を返還するまでの各年分不動産所得の金額計算上収入金額に算入するとともに、同額を、当該各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。

したがって、この場合には、保証金の経済的利益と運用益（家賃収入等の増加分）のうち運用益のみが課税の対象となる。

- ② 当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託等の金融資産に運用されている場合

金融資産に係る利子収入等は、保証金の経済的利益に見合うものであり、かつ、必ず課税の対象となるものであることから、当該保証金の経済的利益に係る所得の金額については、その計算を要しない。

したがって、この場合には、保証金の経済的利益と運用益（利子収入等）のうち運用益のみが課税の対象となる。

- ③ ①及び②以外の場合

当該保証金につき適正な利率により計算した利息に相当する金額を、当該保証金を返還するまでの各年分の不動産所得の金額の計算上収入金額に算入する。

したがって、この場合には、保証金の経済的利益が課税の対象となる。

また、②の金融資産を取り崩して自宅の建築資金に充てたようなときも、その金融資産を取り崩すこととなった後の期間については、その期間に対応する当該保証金につき適当な利率により計算した利息に相当する金額を各年分の不動産所得の金額の計算上収入金額に算入することになる。

(注) 不動産所得に係る青色申告決算書又は収支内訳書には、毎年保証金の運用状況を記載する。

個人課税課情報	第1号	令和2年2月10日	国税庁 個人課税課
---------	-----	-----------	--------------

定期借地権の設定による保証金の経済的利益の課税に係る 令和元年分の適正な利率について（情報）

標題のことについて、国土交通省から照会があり、これに対して次のとおり回答したので、今後の執務の参考とされたい。

記

定期借地権の設定に伴って賃貸人が賃借人から預託を受ける保証金（賃借人がその返還請求権を有するものをいい、その名称のいかんを問わない。）の経済的利益の課税に係る令和元年分の適正な利率については、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとなる。

- 1 当該保証金が各種所得の基因となる業務に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合
両建の経理の場合の適正な利率は、平均的な長期借入利率によるべきであるが、0.01%としても差し支えない。
- 2 上記1の場合以外で、かつ、当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託等の金融資産に運用されている場合以外るとき
利息に相当する金額を計算する場合の適正な利率は、令和元年中の定期預金の平均年利率（預入期間10年・1千万円以上）によることとし、令和元年分については、0.01%となる。

定期借地権の保証金の経済的利益に係る適正利率の推移

平成 11 年分	1.70%	平成 22 年分	1.10%
平成 12 年分	1.70%	平成 23 年分	1.10%
平成 13 年分	1.20%	平成 24 年分	1.10%
平成 14 年分	1.20%	平成 25 年分	0.80%
平成 15 年分	0.90%	平成 26 年分	0.50%
平成 16 年分	1.50%	平成 27 年分	0.30%
平成 17 年分	1.30%	平成 28 年分	0.08%
平成 18 年分	1.70%	平成 29 年分	0.02%
平成 19 年分	1.70%	平成 30 年分	0.01%
平成 20 年分	1.50%	平成 31 年分	0.01%
平成 21 年分	1.30%	令和元年分	0.01%

国税庁課税部長 竹田 正樹殿

国土交通省土地・水資源局長 小神 正志

定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて（照会）

定期借地権の設定時において、借地権者が借地権設定者に対して、借地に係る契約期間の賃料の一部又は全部を一括前払いの一時金（以下「本件一時金」といいます。）として支払うことを取り決めた上で、両者間で本件一時金の授受を行う場合には、その他の一時金（権利金、保証金等）の授受とは別に、借地権者においては、本件一時金を「前払費用」として処理し、借地権設定者においては、本件一時金を「前受収益」として処理することになると考えられます。

このような基本的な考え方にに基づき、借地権者と借地権設定者が、本件一時金が前払賃料であり、それが契約期間にわたって又は契約期間のうち最初の一定の期間について、賃料の一部又は全部に均等に充当されていることを定めた定期借地権設定契約書により契約し、契約期間にわたって保管している場合で、その取引の実態も当該契約に沿うものであるときは、借地権者、借地権設定者のそれぞれについて、税務上、下記のように取り扱って差し支えないか、お伺い申し上げます。

記

1. 借地権者である法人又は個人は、本件一時金を「前払費用」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を損金の額又は必要経費の額に算入する。
2. 借地権設定者である法人又は個人は、本件一時金を「前受収益」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を益金の額又は収入金額に算入する。
3. 本件一時金は、消費税法上非課税となる土地の貸付けの対価の前受金に該当し、当該借地権設定者である消費税の課税事業者は、仕入控除税額の計算に当たり、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の額」に算入し、課税売上割合の計算を行う。

（回答） 標題のことについては、ご照会に係る事実関係を前提とする限り、貴見のとおりで差し支えありません。

前払い方式による事業モデル

① 収益不動産の開発

開発事業者が、前払地代を支払いオフィスビルや賃貸マンションを開発し、30～35年経過時に建物譲渡特約で地主が建物を買取り、収益不動産を保有するスキームも開発されている。

② 全期間一括前払地代方式の定期借地権マンション

定期借地権マンション用地として、分譲事業者に全期間の一括前払地代方式で土地を貸付ける。地主側は前受地代として、更地価格の60%～70%の資金調達ができる。土地を売却しても税引き後の手残りが77%（譲渡税20%+仲介料3%）であることを考えれば大きなメリットである。

この資金で分譲される定期借地権マンションの一部を購入すれば、等価交換と同じく無借金で賃貸経営が実現する。無借金経営の安定性は抜群で、前払地代への融資も開かれ販売ネックも解決されている。前受地代の期間均等収益は、マンションの減価償却費と自己借地権部分の取得に当てた前払地代（事業経費）で実質的には相殺される。さらに等価交換との決定的な違いは、等価交換は土地が共有になるため将来の土地の処分性、再建築に問題がある。この方式は土地を共有するわけではなく、定期借地権が終了すれば確実に土地は戻る。

③ 一括前払い方式を活用した等価交換事業

地主は50年分の地代を一括して前受した資金で、定期借地権付分譲マンションの一部を購入することで賃貸マンション経営を実現できる。

④ 全期間一括前払地代相当額を権利金で授受する方式

前受地代が土地価格の50%超となれば、定期借地権設定の対価として権利金で授受する方式も考えられる。権利金に対しては土地譲渡税が20%かかるが、前受地代のように期間均等収益計上の煩わしさが無いので運用自由度が大きくなる。事業用資産の買換え特例が活用できれば、譲渡税の圧縮（繰延べ）ができる場合もある。

⑤ 戸建ての前払地代

戸建事業は宅地開発費がポイントになる。保証金の一部を造成費に当てることが多かったが、保証金の余剰が少ないと将来の返還が不安となる。造成費相当を前受地代で受取る方式とし、原状回復保全の保証金を組合せる方式も考えられる。

【留意事項】

前払地代であっても借地借家法11条の地代増減額請求権の影響が出る可能性がある。将来、経済状況の変動などを理由に、契約時に支払った前払地代の減額を求めるなどの問題が生じる可能性には留意すべきである。

(国交省ホームページより)

4. 法人税法上（法人課税）の取扱い

(1) 条文上の借地権課税の取り扱い

① 法人税法施行令 137 条

（土地の使用に伴う対価についての所得の計算）

借地権若しくは地役権の設定により土地を使用させた内国法人については、その使用の対価として通常権利金を収受する取引上の慣行がある場合においても、当該権利金の収受に代え、当該土地の価額に照らし当該使用の対価として相当の地代を収受しているときは、当該土地の使用に係る取引は正常な取引条件でされたものとして、その内国法人の各事業年度の所得の金額を計算するものとする。

② 法人税法施行令 138 条

（借地権の設定等により地価が著しく低下する場合の土地等の帳簿価額の一部の損金算入）

内国法人が借地権又は地役権の設定により、その設定の直前におけるその土地の価額から、その設定の直後におけるその土地の価額を控除した残額の占める割合が、十分の五以上となるときは、その土地の帳簿価額に、その土地の価額のうちに借地権又は地役権の価額の占める割合を乗じて計算した金額は、損金の額に算入する。

③ 法人税法基本通達 13-1-2

（使用の対価としての相当の地代）

法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させた場合において、これにより収受する地代の額が当該土地の更地価額に対しておおむね年8%程度のものであるときは、その地代は令第137条に規定する相当の地代に該当するものとする。

平成3年12月25日課法2-4（例規）により改正

法人税基本通達13-1-2に定める「年8%」は「年6%」とする。

(2) 個人と法人における低額譲渡と高額譲渡の課税の違い

売主 代主	買主 借主	時価の根拠	譲渡価額	売主の課税 (譲渡益課税以外)	買主の課税 (譲渡益課税以外)
個人	個人	財産評価基本通達	時価より低額	なし	贈与税
			時価より高額	贈与税	なし
個人	法人	(個人) 所得税法基本通達 (法人) 法人税法基本通達	時価より低額	みなし譲渡 (時価課税)	受贈益課税 (他の株主に贈与 課税の可能性あり)
			時価より高額	一時所得	寄附金課税
法人	個人	(法人) 法人税法基本通達 (個人) 所得税法基本通達	時価より低額	寄附金課税	一時所得
			時価より高額	受贈益課税 (他の株主に贈与 課税の可能性あり)	なし
法人	法人	法人税法基本通達	時価より低額	寄附金課税	受贈益課税
			時価より高額	受贈益課税	寄附金課税

5. 相続税法上（相続課税）の取扱い

(1) 条文上の借地権課税の取り扱い

① 相続税法 22 条

(評価の原則)

相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。

② 相続税法 23 条

(地上権及び永小作権の評価)

地上権（借地借家法に規定する借地権又は民法第 269 条ノ 2 第 1 項の地上権に該当するものを除く。）及び永小作権の価額は、その残存期間に応じ、その目的となっている土地のこれらの権利を取得した時におけるこれらの権利が設定されていない場合の時価に、次に定める割合を乗じて算出した金額による。

権利の残存期間	該当割合	権利の残存期間	該当割合
10 年以下	5%	30～35 年以下	50%
10～15 年以下	10%	35～40 年以下	60%
15～20 年以下	20%	40～45 年以下	70%
20～25 年以下	30%	45～50 年以下	80%
25～30 年以下	40%	50 年以上	90%
存続期間の定めのない場合 40%			

③ 財産評価基本通達 1 条

(評価の意義)

財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第 2 条《定義》第 4 号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。

④ 財産評価基本通達 27 条

(借地権の評価)

借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地としての価額に、当該価額に対する借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権の価額の割合（以下「借地権割合」という。）がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価する。

⑤ 財産評価基本通達 25 条

(貸宅地の評価)

宅地の上に存する権利の目的となっている宅地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。

- (1) 借地権の目的となっている宅地の価額は、自用地としての価額から 27(借地権の評価)の定めにより評価したその借地権の価額を控除した金額によって評価する。

ただし、借地権の目的となっている宅地の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した価額の宅地の自用地としての価額に対する割合（以下「貸宅地割合」という。）がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長が貸宅地割合を定めている地域においては、その宅地の自用地としての価額にその貸宅地割合を乗じて計算した金額によって評価する。

- (2) 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、27-2《定期借地権等の評価》の定めにより評価した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。

ただし、同項の定めにより評価した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。

- イ 残存期間が 5 年以下のもの 100 分の 5
- ロ 残存期間が 5 年を超え 10 年以下のもの 100 分の 10
- ハ 残存期間が 10 年を超え 15 年以下のもの 100 分の 15
- ニ 残存期間が 15 年を超えるもの 100 分の 20

(2) 定期借地権及び定期借地権の目的となっている土地の評価

用語説明

複利年金現価率	将来の一定期間中、毎年支払われる一定金額の現在価値を複利で求める率をいう。例えば、毎年1円の年金額を50年間支払う場合の総額は50円であるが、年3%の利率による現価は25.730円となる。
複利現価率	将来の一定時点に支払われる一定金額の現在価値を複利で求める率をいう。例えば、50年後に1円を支払うための年3%による現価は0.228円となる。
年賦償還率	一定期間にわたり利息を付して均等に償還する場合の年当たりの率をいう。例えば、50年後に元金1円を年3%の利率により元利均等で返済するには、毎年0.038円の償還が必要となる。

(定期借地権等の評価)

定期借地権等の価額は、原則として、課税時期（相続の場合は被相続人の死亡の日、贈与の場合は贈与により財産を取得した日）において借地人に帰属する経済的利益及びその存続期間を基として評定した価額によって評価します。

ただし、定期借地権等の設定時と課税時期とで、借地人に帰属する経済的利益に変化がないような場合等、課税上弊害がない場合に限り、その定期借地権等の目的となっている宅地が自用地としての価額に、次の算式により計算した数値を乗じて計算することができます。

$$\frac{\text{定期借地権等の設定の時ににおける借地権者に帰属する経済的利益の総額}}{\text{定期借地権等の設定の時ににおけるその宅地の通常の取引価額}} \times \frac{\text{課税時期におけるその定期借地権等の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{定期借地権等の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}$$

(定期借地権等の設定の時ににおける借地権者に帰属する経済的利益の計算)

27-3 前項の「定期借地権等の設定の時に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する。

- ① 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い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

- ② 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」という。）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い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

保証金等の額に相当する金額－〔保証金等の額に相当する金額×定期借地権等の設定期間年数に応じる基準年利率による複利現価率〕－〔保証金等の額に相当する金額×基準年利率未満の約定利率×定期借地権等の設定期間年数に応じる基準年利率による複利年金現価率〕

- ③ 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

差額地代の額×定期借地権等の設定期間年数に応じる基準年利率による複利年金現価率

(注) 1 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に該当するかどうかは、個々の取引において取引の事情、取引当事者間の関係等を総合勘案して判定するのであるから留意する。

2 「差額地代の額」とは、同種同等の他の定期借地権等における地代の額とその定期借地権等の設定契約において定められた地代の額（上記（1）又は（2）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基準年利率による年賦償還率を乗じて得た額を地代の前払いに相当する金額として毎年の地代の額に加算した後の額）との差額をいう。

(定期借地権の目的となっている宅地の評価)

- (1) 定期借地権等とは、借地借家法第 22 条から第 25 条に基づく借地権をいいます。

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

ただし、上記により評価した金額が次の算式で求めた金額を上回る場合には、次の算式で求めた金額を定期借地権等の目的となっている宅地の評価額とします。

- (算式) 自用地としての価額－自用地としての価額×定期借地権等の残存期間に応じた割合 (注)

- (注) 定期借地権等の残存期間に応じた割合

イ 残存期間が 5 年以下のもの	5%
ロ 残存期間が 5 年を超え 10 年以下のもの	10%
ハ 残存期間が 10 年を超え 15 年以下のもの	15%
ニ 残存期間が 15 年を超えるもの	20%

- (2) 定期借地権等のうちの一般定期借地権の目的となっている宅地については、課税上弊害がない限り、上記(1)の方法によらず、一般定期借地権の目的となっている宅地の評価の方法により評価します。
- (3) 定期借地権等のうちの一時使用目的の借地権の目的となっている宅地については、一時使用目的の借地権が雑種地の賃借権と同じように評価されることから、上記(1)の方法によらず、次の算式で求めた金額により評価します。

- (算式) 自用地としての価額－一時使用の定期借地権の価額

(一般定期借地権の目的となっている宅地の評価)

定期借地権の目的となっている宅地のうち、一般定期借地権の目的となっている宅地の評価については、課税上弊害がない限り、財産評価基本通達の定めにかかわらず、当分の間、次のとおり評価することとされています。

一般定期借地権とは、公正証書等の書面により借地期間を50年以上とし、借地期間満了により借地権が確定的に終了するものをいいます（借地借家法第22条）。

なお、その他の定期借地権の目的となっている宅地の評価については、貸宅地の評価による。

記

- 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課税時期における評価基本通達25((貸宅地の評価))の(1)に定める自用地としての価額(以下「自用地としての価額」という。)から「一般定期借地権の価額に相当する金額」を控除した金額によって評価する。

この場合の「一般定期借地権の価額に相当する金額」とは、課税時期における自用地としての価額に、次の算式により計算した数値を乗じて計算した金額とする。

(算式)

$$(1 - \text{底地割合}) \times \frac{\text{課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率の複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率の複利年金現価率}}$$

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ときにおける価額が、その宅地の自用地としての価額に占める割合をいうものとし、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する。

(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%

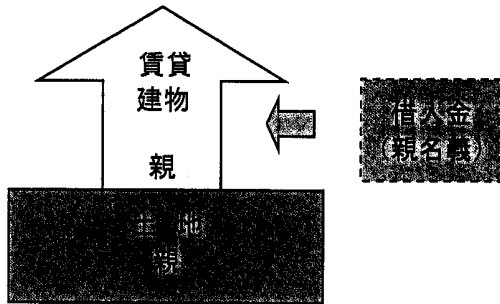
- (注) 1 借地権割合及びその地域区分は、各国税局長が定める「財産評価基準書」において、各路線価図については数値により表示されている。
- 2 借地権割合の地域区分がA地域、B地域及び評価基本通達27((借地権の評価))ただし書に定める「借地権の設定に際しその設定の対価として通常権利金その他の一時金を支払うなど借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域」に存する一般定期借地権の目的となっている宅地の価額は、評価基本通達25の(2)に定める評価方法により評価することに留意する。
- 3 「課税上弊害がない」場合とは、一般定期借地権の設定時の行為が専ら税負担回避を目的としたものでない場合をいうほか、この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められることのない場合をいい、個々の設定等についての事情、取引当事者間の関係等を総合勘案してその有無を判定することに留意する。

なお、一般定期借地権の借地権者が次に掲げる者に該当する場合には、「課税上弊害がある」ものとする。

- (1) 一般定期借地権の借地権設定者(以下「借地権設定者」という。)の親族
- (2) 借地権設定者とまだ婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及びその親族でそのものと生計を一にしているもの
- (3) 借地権設定者の使用人及び使用人以外の者で借地権設定者から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの並びにこれらの者の親族でこれらの者と生計を一にしているもの
- (4) 借地権設定者が法人税法(昭和40年法律第34号)第2条第15号((定義))規定する役員(以下「会社役員」という。)となっている会社
- (5) 借地権設定者、その親族、上記(2)及び(3)に掲げる者並びにこれらの者と法人税法第2条第10号((定義))規定する政令で定める特殊の関係にある法人を判定の基礎とした場合に同号に規定する同族会社に該当する法人
- (6) 上記(4)又は(5)に掲げる法人の会社役員又は使用人
- (7) 借地権設定者は、借地借家法第15条((自己借地権))の規定により、自ら一般定期借地権を有することとなる場合の借地権設定者

不動産活用の手法とメリット・デメリット

(1) 自己建築 (本人)



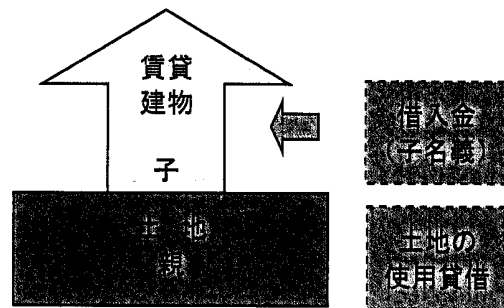
(メリット)

- ・ 相続評価額の引下げができる。
- ・ 借入金の債務控除ができる。
- ・ 高収益による資金の確保ができる。

(デメリット)

- ・ 借入金による資金調達のリスクがある。
- ・ 建物の長期保有コストの負担がある。
- ・ マーケットの変化による収益変動リスクがある。

(2) 自己建築 (子供)



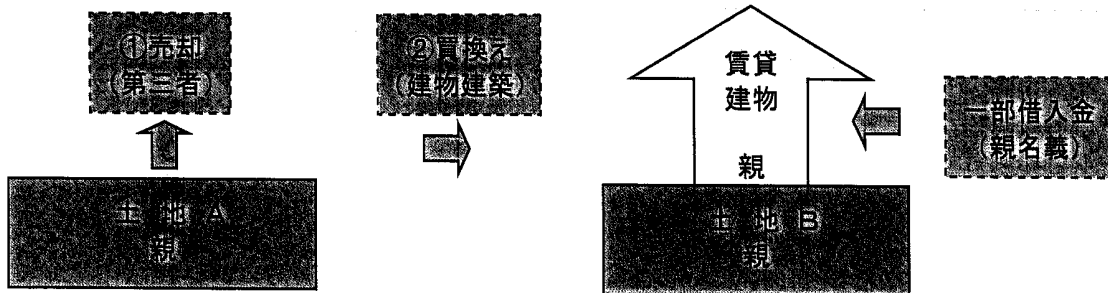
(メリット)

- ・ 資金調達のリスクが軽減できる。
- ・ 賃貸収益を子が享受できる。
- ・ 土地の相続方法の特定ができる。

(デメリット)

- ・ 相続評価の減額なし。
- ・ 借入金の債務控除なし。
- ・ 遺産分割方法が限定される。

(3) 買換えによる活用



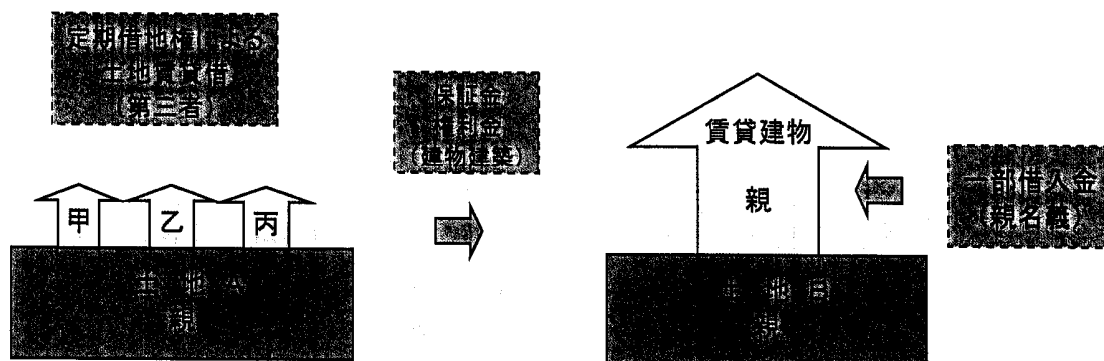
(メリット)

- ・ 買換え特例による譲渡税額の圧縮ができる。(買換え特例の期限に注意)
- ・ 売却資金を投入することで、借入金を軽減できる。
- ・ 将来の納税資金を確保することも可能である。
- ・ 相続評価額の引下げができる。

(デメリット)

- ・ 建物の減価償却が取れず、税負担が大きい。
- ・ 遺産分割方法が限定される。

(4) 定期借地権と賃貸住宅の活用



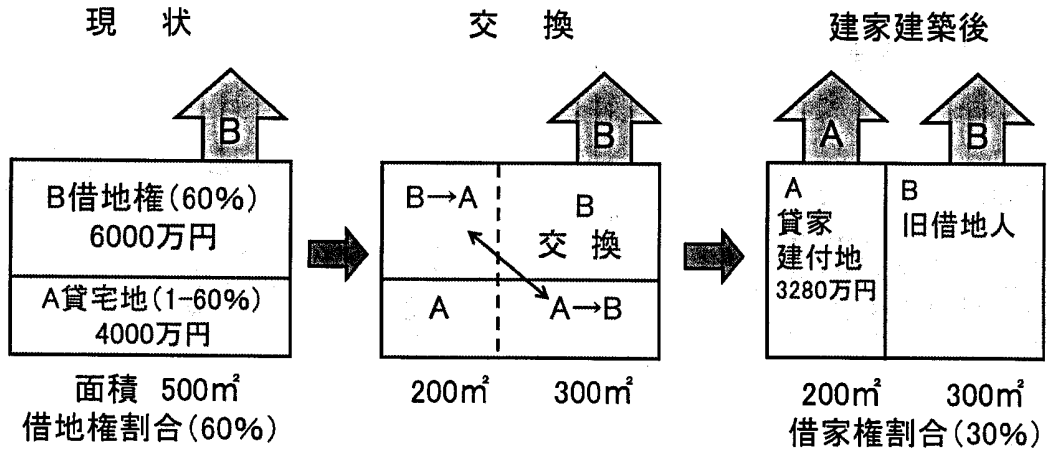
(メリット)

- ・ 土地Aは、定期借地権により安定経営ができる。
- ・ 土地Bは、高収益の確保が期待できる。
- ・ 定期借地権で発生する保証金や、権利金を建築費に充当できる。
- ・ 相続評価額の引下げができる。
- ・ 定借の底地は、物納可能財産となる。

(デメリット)

- ・ 土地Aは、長期（50年超）にわたり自己利用不可となる。
- ・ 保証金の場合、中途返還が生じると資金負担が発生する。

貸宅地の整理と土地活用による節税効果



〈小規模宅地の特例による評価額引き下げの効果〉

(現状)

$$4000\text{万円} \times 200\text{m}^2 / 500\text{m}^2 \times 50\% = 800\text{万円}$$

$$4000\text{万円} - 800\text{万円} = \boxed{3200\text{万円}}$$

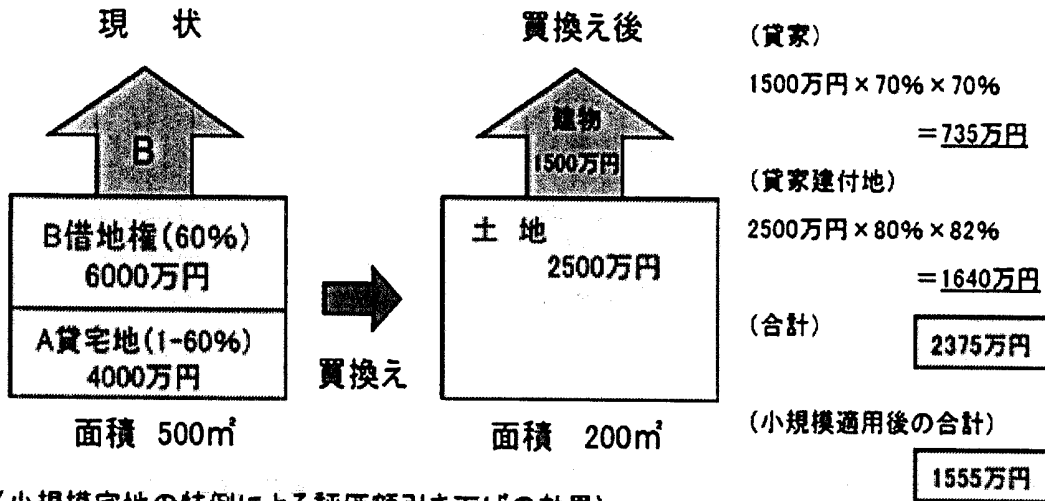
$$3280\text{万円} \times 200\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 50\% = 1640\text{万円}$$

$$3280\text{万円} - 1640\text{万円} = \boxed{1640\text{万円}}$$

〈貸宅地の解消による納税資金の確保の効果〉

貸宅地を貸家にするによる収益の増大

貸宅地の売却と不動産投資による節税効果



〈小規模宅地の特例による評価額引き下げの効果〉

(現状)

$$4000万円 \times 200㎡ / 500㎡ \times 50\% = 800万円$$

$$4000万円 - 800万円 = \span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">3200万円$$

(買換え後)

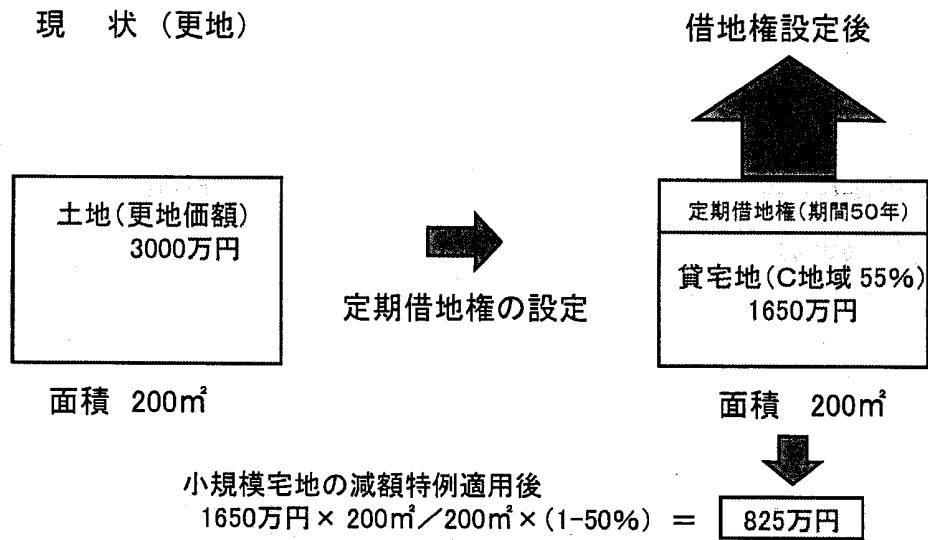
$$1640万円 \times 200㎡ / 200㎡ \times 50\% = 820万円$$

$$1640万円 - 820万円 = \span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;">820万円$$

〈貸宅地の解消による納税資金の確保の効果〉

貸宅地を貸家にするによる収益の増大

定期借地権設定による節税効果と納税資金の確保



〈土地の有効活用による納税資金の確保〉

- ・定期借地権の地代による収益の確保
- ・固定資産税の減少(1/6減額)による保有コストの減少