

(資料 1) 定期借地権とは

定期借地権は、平成4年8月に新しく実施した借地借家法（新法）の中で定義された借地権のうち、一定期間経過後、借地権が消滅する3種類の借地権（事業用借地権、建物譲渡特約付借地権、一般定期借地権）を差します。

なお、既存の借地権（旧借地権）はそのまま残るので、結局新法が施行された後の借地権は、次のように6種類となります。

- ① 旧借地権
- ② 普通借地権（新設）
- ③ 事業用借地権（新設）
- ④ 建物譲渡特約付借地権（新設）
- ⑤ 一般定期借地権（新設）
- ⑥ 一時使用目的の借地権

このうち、新設の4つの借地権の特徴は、次のようになります。

●新借地借家法

| | 普通借地権 | 事業用借地権 | 建物譲渡特約付借地権 | 一般定期借地権 |
|----------------|------------------------|----------------|-----------------|---------|
| 契約期間 | 30年以上 | 10年以上 20年以内 | 30年以上 | 50年以上 |
| 利用目的 | 自由 | 事業用（居住用は除く） | 自由 | 自由 |
| 契約の更新 | あり（更新をしない旨の特約は無効となる） | なし | 建物譲渡により借地権は消滅する | なし |
| 建物再築による契約期間の延長 | あり（存続期間を延長しない特約は無効となる） | なし | 同上 | なし |
| 更新後の期間 | 1回目 20年 2回目 10年 | なし | なし | なし |
| 既存の類似制度 | 旧借地法 | 建設協力金方式 | 新借地方式 土地信託方式 | 公団の特借制度 |

(資料 2) 定期借地権のメリット

地主のメリット (アパート建築賃貸との比較)

| チェック項目 | アパート建築賃貸 | 定期借地権 |
|--------|----------|--------|
| 煩わしさ | あり | なし |
| 経営のリスク | 不安あり | 不安なし |
| 借入金の有無 | 借入する | 借入なし |
| 一時金 | お金がでる | お金が入る |
| 収支 | 不安定 | 安定 |
| 相続税評価 | 建築賃貸後評価減 | 契約後評価減 |
| 換金性 | 困難 | 疑問 |
| 物納 | 困難 | 可能 |
| 返還 | 紳士協定 | 法的に保証 |

ロードサイド事業者のメリット (建設協力金との比較)

| チェック項目 | 建設協力金による建物質借 | 定期借地権による土地賃借 |
|--------|--------------|---------------|
| 建築主 | 地主 | 借地人 (事業者) |
| 増改築 | 地主に依頼 | 原則自由 |
| 節税効果 | 地主にあり | 借地人 (事業者) にあり |
| 事業の撤退 | 建築コストの負担 | 残存賃料の精算 |

戸建て分譲事業者のメリット (土地所有権分譲との比較)

| チェック項目 | 土地所有権分譲 | 定期借地権分譲 |
|--------|---------|---------|
| コスト | 高い | 低い |
| 価格 | 高い | 低い |
| 資金繰り | 厳しい | 比較的楽 |
| 付加価値 | つけにくい | つけやすい |
| 購入層 | 限られる | 広い |

(資料 3)

定期借地権付一戸建住宅の取得資金比較

(1) 対象住宅 敷地面積 50坪 (地価…坪当たり80万円)
 建物面積 40坪

(2) 購入価格

| | 土地付住宅 | 定期借地権住宅 |
|----------|--------|---------|
| 土地価格 | 4000万円 | — |
| 保証金(20%) | — | 800万円 |
| 建物価格 | 3000万円 | 3000万円 |
| 総額 | 7000万円 | 3800万円 |

| | | |
|------|---|-------|
| 支払地代 | — | 年60万円 |
|------|---|-------|

(3) 取得資金比較

| | 土地付住宅 | 定期借地権住宅 |
|-----------|---------|---------|
| 自己資金(20%) | 1400万円 | 760万円 |
| 借入金 | 5600万円 | 3040万円 |
| 支払利息(注1) | 6600万円 | 3590万円 |
| 支払地代(注2) | — | 4520万円 |
| 支払合計 | 13600万円 | 11910万円 |

| | | |
|---------------|----------|----------|
| 50年後の資産状況(注3) | 4000万円+a | 9760万円 |
| 資金支出合計(50年分) | △13600万円 | △11910万円 |

(注1) 年利6%・元利均等30年払いの支払利息

(注2) 3年毎に5%上昇した場合の50年間の合計額

(注3) 資金支出額の差額(地代支出額を控除後)を税引後複利3%で50年間運用した場合の運用益の合計

*その他に土地取得に伴う登録免許税(0.6%)不動産取得税(3% \times 1/4)が定期借地権の場合には課税されません。

(資料 4) 事例研究

<現 状>

| | | | |
|------|----------------|---------------|----------|
| 所有土地 | 700坪 | (相続評価額…坪80万円) | 5億6000万円 |
| 他の財産 | | | 4000万円 |
| 合 計 | | | 6億 円 |
| 相続税額 | (相続人…配偶者+子供2人) | 一次相続 | 9021万円 |
| | | 二次相続 | 6810万円 |
| | | 合 計 | 1億5831万円 |

<定期借地権分譲プラン>

| | |
|------------|-------------------|
| 1区画…50坪 | 分譲区画合計…14区画(700坪) |
| 建 物 2500万円 | 建 物 合 計 3億5000万円 |
| 保証金 1200万円 | 保証金合計 1億6800万円 |

<分譲後の相続税額>

| | | | |
|-----------------------------|---------------------|----------|----------|
| 所有土地 | 700坪(5年目に相続が発生した場合) | 4億 420万円 | |
| 他の財産 | | 4000万円 | |
| 現預金(保証金相当) | | 1億6800万円 | |
| 債 務(預り保証金)(5年目に相続が発生した場合) △ | | 1220万円 | |
| 合 計 | | 6億 円 | |
| 相続税額 | (相続人…配偶者+子供2人) | 一次相続 | 9021万円 |
| | | 二次相続 | 6810万円 |
| | | 合 計 | 1億5831万円 |

*定期借地権の設定された土地の相続税評価額については、借地契約設定後5年目に相続が発生したものと仮定して概算の評価額を計算しております。
預り保証金の債務控除についても同様です。