

## 【研究ノート】

### 平成9年度「定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会」報告書について

笹本 達也

はじめに

平成4年8月施行の借地借家法において新設された定期借地制度を利用した住宅の供給戸数は1万戸を超え、順調に普及している。また、住宅以外の活用も見られるようになっている。

しかしながら、定期借地の実務に当たっては、契約期間中の地代・賃料改定交渉、住宅流通の場面での土地所有者の承諾や、保証金の取扱い、借地権に対する担保設定などさまざまな問題が指摘されており、こうした諸問題が定期借地制度の一層の活用・普及にとって阻害要因となっているとの指摘がある。

これらの問題を解決できる方策として、「定期所有権」という概念が提唱されている。

この「定期所有権」方式によれば、定期借地に係る上記諸問題を解決し、当事者間の安定的な法的、経済的関係を構築することができるとともに、土地の有効利用による住宅・宅地の供給促進という大きな政策効果を上げることが期待できる。

本報告書は、こうした観点から、「定期所有権」方式の活用・普及に向けた実務的な検討を多面的に行い、その結果を「定期所有権活用マニュアル」として取りまとめたものである。

本マニュアルが土地所有者、デベロッパー、行政など関係者に広く活用され、「定期所有権」方式が普及することを期待するとともに本稿でその概要を紹介する。

## 報告書の概要

### 第1章 定期所有権の意義

#### 第1節 定期所有権の定義

借地借家法第22条の規定により設定される定期借地権（期間50年以上、更新なし、さら地返還が原則）のうち、以下の要件を満たすものを「定期所有権」と定義する。

（要件）

- 1 地上権を設定する。
- 2 設定の対価として地代を一括前払いし、それ以外の金銭の授受は原則として行わない。
- 3 土地保有税は地上権者（定期所有権者）が負担する。

定期所有権には、以下の効果が発生する。

(効 果)

- a 建物の所有及び利用に必要かつ十分な範囲の時間と空間を限って、土地所有権の権限を取得する。
- b 登記に支障がない。
- c 権利の譲渡及び抵当権の設定が自由である。
- d 第三者への賃貸に制約がない。
- e 地代の改定、建物の増改築や名義変更にかかわる土地所有者との交渉が不要である。

第2節 定期所有権の有用性

「定期所有権」には前節で示した効果があることから、定期借地権に関して指摘されている、契約期間中の地代・賃料改定交渉、住宅流通の場面での土地所有者の承諾や、保証金の取扱い、借地権に対する担保設定などの諸問題が生じない、あるいは解決することができる。

こうした「定期所有権」のメリットや課題を土地所有者、事業者、エンドユーザー（居住者、建物利用者）、住宅・宅地政策といったそれぞれの立場から、かつ、所有権方式や定期借地権方式と比較しつつ整理したものが次表である。

主体別に見た各方式のメリット・デメリット比較

		所有権方式	定期借地権方式	定期所有権方式	メリット実現・デメリット克服のための課題
土地所有者から見て	メリット	<p>[売却した場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○キャピタルゲインの実現</li> <li>○土地保有税負担やその土地を利用すべき義務はなくなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○所有権を手放さなくて良い</li> <li>○キャピタルゲインの可能性</li> <li>○フローの収益の確保</li> <li>○経済的な投資リスクが少ないかゼロ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①所有権を手放さなくて良い</li> <li>②キャピタルゲインの可能性</li> <li>③地代一括払いによる収益の確定</li> <li>④経済的な投資リスクが少ないかゼロ</li> <li>⑤土地保有税負担なし</li> <li>⑥地代改定問題がない等期間中の法的管理問題が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①期間終了時の円滑な返還確保策</li> <li>③一時に課税しないよう臨時所得の平均課税の取扱い</li> <li>⑤定期所有権者が保有税を負担する制度の創設</li> <li>⑥標準約款の策定普及</li> </ul>
	デメリット	<p>[売却した場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○その土地の使用・収益・処分権能をすべて失う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地保有税負担あり</li> <li>○比較的長期間自己使用不可</li> <li>○税制、融資、企業会計上の資産評価方法が不明確</li> <li>○地代改定等期間中の法的管理問題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①比較的長期間自己使用不可</li> <li>②税制、融資、企業会計上の資産評価方法が不明確</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①経済合理性のある地代水準確立のための指針の提示</li> <li>②適正な評価方法の確立</li> </ul>
事業者から見て	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自由な利用が可能</li> <li>○コスト調整可能</li> <li>○キャピタルゲインの可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○必要な期間内での利用権の確保</li> <li>○事業コストの低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①増改築や転貸が自由に行える等定借以上に有利な利用権を必要な期間内で確保</li> <li>②事業コストの低減</li> <li>③地代の一括払いにより事業取支の安定とリスク低減が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①標準約款の策定普及</li> <li>③経済合理性のある地代水準確立のための指針の提示</li> </ul>
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地の取得・保有・譲渡に係る税負担あり</li> <li>○キャピタルロスの可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○期間終了による返還義務</li> <li>○キャピタルゲインが期待できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①期間終了による返還義務</li> <li>②キャピタルゲインが期待できない(期間中の譲渡による獲得は可)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①期間終了時の円滑な返還確保策</li> <li>②流通市場の整備</li> </ul>

		所有権方式	定期借地権方式	定期所有権方式	メリット実現・デメリット克服のための課題
エンドユーザーの立場から見て	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自由な自己利用が可能（利用しないことも含む）</li> <li>○資産形成（キャピタルゲインの可能性）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○契約期間内の居住や事業の安定性確保</li> <li>○不動産以外の資産形成の多様化</li> <li>○土地負担は相対的に小（良好な住宅・職場環境、営業環境の確保）</li> <li>○家計配分の流動性大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①契約期間内の居住や事業の安定性確保</li> <li>②不動産以外の資産形成の多様化</li> <li>③土地負担は相対的に小（良好な住宅・職場環境、営業環境の確保）</li> <li>④地代改定問題がない等期間中の法的管理問題が少ない</li> <li>⑤流通の際の地主の承諾等がいらぬ</li> <li>⑥担保設定が可能</li> <li>⑦家計配分の流動性大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>③経済合理性のある地代水準確立のための指針の提示</li> <li>④標準約款の策定普及</li> <li>⑥適正な評価方法の確立</li> </ul>
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○取得・保有に係る土地負担が相対的に大</li> <li>○土地保有税負担や維持管理コストをすべて負担</li> <li>○資産価格変動リスク（キャピタルロスの可能性）</li> <li>○ローン・リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○期間終了による返還義務</li> <li>○原状回復費用負担</li> <li>○流通市場の未整備（共通課題）</li> <li>○地代改定等期間中の法的管理問題</li> <li>○中古流通の際の地主の承諾等が必要</li> <li>○担保設定が困難</li> <li>○一時金の償却不可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①期間終了による返還義務</li> <li>②原状回復費用負担</li> <li>③流通市場の未整備（共通課題）</li> <li>④期間中の一時金の償却が不可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①期間終了時の円滑な返還確保策</li> <li>②原状回復費用負担の確保策</li> <li>③取引コスト低減策等流通市場の整備（共通課題）</li> <li>④一時金の償却についての検討</li> </ul>
住宅・宅地政策から見て	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○居住・事業の継続性の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地の有効利用促進（供給量拡大）</li> <li>○より柔軟な土地利用可能（広義の再開発）</li> <li>○契約期間内の居住や事業の安定性確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①土地の有効利用促進（供給拡大）</li> <li>②より柔軟な土地利用可能（広義の再開発）</li> <li>③契約期間内の居住や事業の安定性確保</li> <li>④不動産の証券化スキーム構築に有利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①優良事業の促進方策</li> <li>②土地利用計画との整合性確保</li> </ul>
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用の硬直化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○期間終了による返還義務の履行確保</li> <li>○原状回復の履行確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①期間終了による返還義務</li> <li>②原状回復費用負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①期間終了時の円滑な返還確保策</li> <li>②原状回復費用負担の確保策</li> </ul>

## 第2章 定期所有権の経済計算

### 第1節 定期所有権価格

定期所有権においては地代を一括して前払いし、それ以外の金銭の授受は行わないため、その価格は地代の一括払い額に等しい。つまり、借地期間中に定期的に支払われる地代の額をそれぞれ現在時点に割り戻し、それらを合計したものが定期所有権価格となると考えられる。

なお、定期借地権では期間終了後に更地返還をする必要があるが、その際の建物取り壊し費用等の原状回復費用については別途徴収するものとし、定期所有権価格からは切り離して考えるものとする。

定期所有権価格は、次のとおり表される。

$$\text{定期所有権価格} = \sum_{n=1}^{\text{借地期間}} n \text{期目の地代の現在価値}$$

ここで、借地期間終了時までの地代及び現在価値に割り戻す際に使用する利子率をどのように設定するかが問題となる。今回は地代が借地期間終了時まで一定割合で上昇し、利子率は変化しないと仮定することで、定期所有権価格は次のとおり表される。

- $P$  : 定期所有権価格  
 $L$  : 設定時における土地価格（更地価格）  
 $a$  : 設定時における年間地代割合（土地価格に対する年間地代の割合）  
 $b$  : 借地期間中に想定する年間地代の上昇率  
 $c$  : 現在価値に割り戻す際に使用する利子率  
 $y$  : 借地期間（年）
- とすれば、

$$P = \sum_{n=1}^y L \times a \times \frac{(1+b)^{n-1}}{(1+c)^{n-1}}$$

等比級数の和の公式を用い、この式を展開すれば、

$$P = L \times a \times \frac{1 - r^y}{1 - r} \quad \text{ただし、} r = \frac{1+b}{1+c}$$

(参考) 等比級数の和の公式

初項目が  $a$ 、公比が  $r$  の等比数列の  $n$  項目までの和  $S$  は、

$$S = \frac{1 - r^n}{1 - r} \quad \text{で表わされる。}$$

この算出式に基づき、定期所有権価格割合を計算したものが、図 2-1 である。地代割合、地代上昇率、利率について、仮に次の 3 つのケースを設定し、それぞれの場合の土地価格に対する定期所有権価格（一括払い地代）の割合が、借地期間に応じてどのように変化するかを示した。

表 2-1

	地代割合 (土地価格に対する 地代の割合)(%)	地代上昇率 (借地期間中に想定さ れる地代の上昇率)(%)	利率 (現在価値に割り戻す際 の使用する利率)(%)
ケース 1	2.0	3.0	4.0
ケース 2	2.0	1.5	4.0
ケース 3	2.0	3.0	5.0

地代割合と利率が同じであれば、地代上昇率が低いほど将来支払われる地代が減少し、定期所有権価格割合は減少する。 → (ケース 1 を基準としたケース 2 との比較)

また、他の条件が同じ場合、利率が高いほど、地代の額を現在価値に割り戻した合計額が少なくなるため、定期所有権価格割合は減少する。

→ (ケース 1 を基準としたケース 3 との比較)

ここで留意すべきは、借地期間が長くなるに応じて定期所有権価格割合が増加し、元の土地価格を越える場合についてである。通常、住宅地における借地権割合は 6~8 割程度であり、定期所有権の価格がその借地権割合を越えることはありえない。しかし、ケース 1 の場合では、借地期間が 70 年の時に定期所有権価格割合が 102% となり、期間終了後に返還義務のある定期所有権が土地価格を越える結果となっている。

前述の算出式からも、 $r$  が 1 を越える場合、定期所有権価格割合は期間が長くなるに応じて無限大に増加することがわかる。一方、 $r$  が 1 未満の場合は、 $r$  の  $y$  乗が 0 に収束するため、定期所有権価格割合も一定の値 ( $a / (1 - r)$ ) に収束していく。つまり、定期所有権価格割合が 100% を越えないという前提から、地代割合、地代上昇率、利率の 3 つの値の間には一定の制限があることが予想される。

これを式で表せば、次のとおりとなる。

(定期所有権価格割合の算出式)

$$\frac{P}{L} = a \times \frac{1 - r^y}{1 - r}$$

$r$ が1未満の場合、 $y$ を無限大とすれば、 $r^y$ は0に収束する。

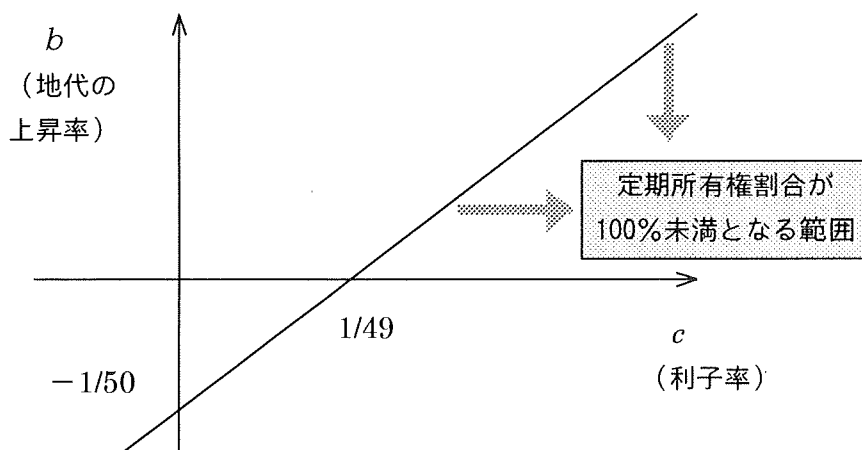
また、 $P/L$ を100%、 $a$ を2%とおけば、

$$100\% > 2\% \times \frac{1}{1 - \frac{1+b}{1+c}}$$

これを变形すれば、

$$b < \frac{49}{50}c - \frac{1}{50}$$

つまり、 $a$ を2%で固定した場合、借地期間をいくら延長しても定期所有権割合が100%を越えないためには、 $b$ （地代の上昇率）と $c$ （利子率）が下図の関係にあることが必要となる。



このように算出式による定期所有権価格は、あくまで将来支払われる地代を現在価値に割り戻した額の合計を表しており、実際の市場価格はこの値を基準とし、当該地域における借地権割合や土地所有者と借地権者間の需要と供給のバランスから決定されることが考えられる。

参考に、借地期間50年と借地期間60年の場合における、定期借地権価格の土地価格に対する割合を表にした（表2-2、表2-3）。

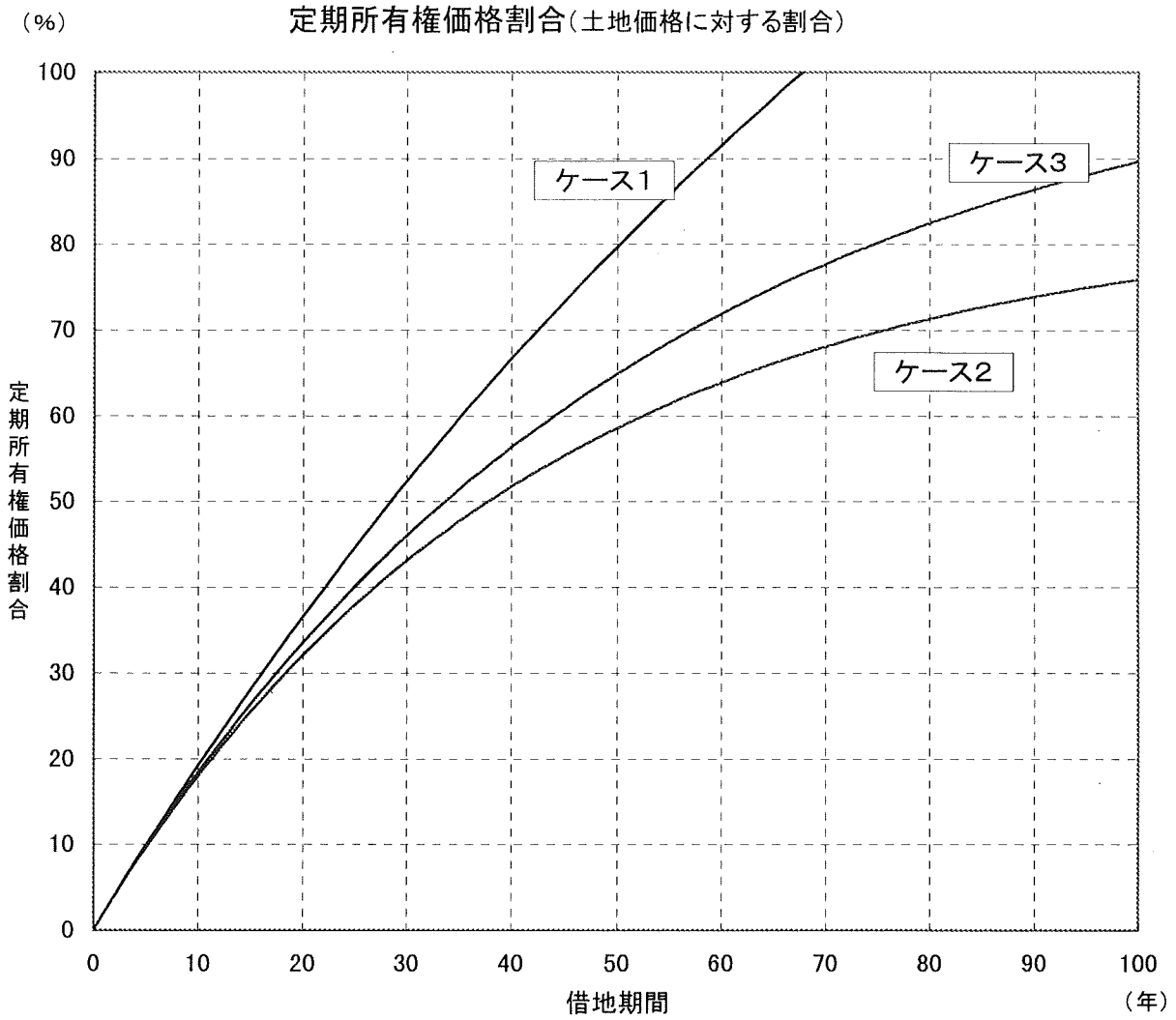
この表からも、・地代割合が大きい

・地代上昇率が高い

・利子率が低い

・借地期間が長いほど、定期所有権割合が高くなることわかる。

図2-1



(%)

	地代割合 (土地価格に対する地代の割合)	地代上昇率 (年率)	利子率 (年率)	定期所有権価格割合				
				借地期間 30年	借地期間 50年	借地期間 60年	借地期間 70年	借地期間 100年
ケース1	2.0	3.0	4.0	52	80	92	102	129
ケース2	2.0	1.5	4.0	43	59	64	68	76
ケース3	2.0	3.0	5.0	46	65	72	78	90



## 定期所有権価格割合 (%) (土地価格に対する一括払い地代の割合)

## ■借地期間50年の場合

## ①地代割合 3.0 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	80	87	97	107	119	133	150	169
	3.5	73	80	88	97	107	119	134	150
	4.0	67	73	80	88	97	107	120	134
	4.5	62	67	73	80	88	97	108	120
	5.0	58	62	67	73	80	88	97	108
	5.5	54	58	62	68	74	81	88	97

## ②地代割合 2.5 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	66	73	80	89	99	111	125	141
	3.5	61	66	73	81	89	100	111	125
	4.0	56	61	67	73	81	90	100	111
	4.5	52	56	61	67	73	81	90	100
	5.0	48	52	56	61	67	74	81	90
	5.5	45	48	52	56	61	67	74	81

## ③地代割合 2.0 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	53	58	64	71	80	89	100	113
	3.5	49	53	58	64	71	80	89	100
	4.0	45	49	53	59	65	72	80	89
	4.5	41	45	49	53	59	65	72	80
	5.0	38	41	45	49	54	59	65	72
	5.5	36	38	42	45	49	54	59	65

## ④地代割合 1.5 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	40	44	48	54	60	67	75	85
	3.5	36	40	44	48	54	60	67	75
	4.0	34	37	40	44	48	54	60	67
	4.5	31	34	37	40	44	49	54	60
	5.0	29	31	34	37	40	44	49	54
	5.5	27	29	31	34	37	40	44	49

## ■借地期間60年の場合

## ①地代割合 3.0 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	86	95	107	121	137	156	180	208
	3.5	77	86	96	107	121	137	157	180
	4.0	71	78	86	96	107	121	137	157
	4.5	65	71	78	86	96	108	121	137
	5.0	60	65	71	78	87	96	108	121
	5.5	55	60	65	71	78	87	97	108

## ②地代割合 2.5 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	71	79	89	100	114	130	150	174
	3.5	65	71	80	89	101	114	130	150
	4.0	59	65	72	80	89	101	114	131
	4.5	54	59	65	72	80	90	101	115
	5.0	50	54	59	65	72	80	90	101
	5.5	46	50	54	59	65	72	80	90

## ③地代割合 2.0 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	57	64	71	80	91	104	120	139
	3.5	52	57	64	71	81	91	104	120
	4.0	47	52	57	64	72	81	92	104
	4.5	43	47	52	58	64	72	81	92
	5.0	40	43	47	52	58	64	72	81
	5.5	37	40	43	48	52	58	64	72

## ④地代割合 1.5 %

		地代上昇率 (%)							
		0.0	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
利 子 率 (%)	3.0	43	48	53	60	68	78	90	104
	3.5	39	43	48	54	60	69	78	90
	4.0	35	39	43	48	54	61	69	78
	4.5	32	35	39	43	48	54	61	69
	5.0	30	32	36	39	43	48	54	61
	5.5	28	30	33	36	39	43	48	54

## 第3章 定期所有権の設定契約書（案）

### 第1節 定期所有権（一般型）の設定契約書（案）と解説

この契約書（案）は、「第1章」で示した「定期所有権」すなわち、借地借家法第22条の規定により設定される定期借地権（期間50年以上、更新なし、さら地返還が原則）のうち、以下の要件を満たすものを設定するための契約書のひな型です。

#### （要件）

- 1 地上権を設定する。
- 2 設定の対価として地代を一括前払いし、それ以外の金銭の授受は原則として行わない。
- 3 土地保有税は地上権者が負担する。

したがって、土地の上に建てられる建物は居住用、商業用、業務用、公用・公共用などさまざまな用途が考えられ、住宅用途に限定されるものではありません。また、建物の処分方法も地上権者の自己使用、分譲、賃貸の別を問いません。この契約書（案）はこれらすべての場合について広く使用できる一般的な形式、内容のものとして作成したものです。特に、分譲マンションの場合のひな型として、土地所有者とデベロッパー間の設定契約書（案）を第2節に、土地所有者とマンション購入者間の確認書（案）を第3節に、それぞれ示してあります。

### 第2節 定期所有権（集合住宅型）の設定契約書（案）と解説

デベロッパーが定期所有権方式により、集合住宅を分譲する場合、いくつかのタイプの供給方法が考えられます。

#### （1）譲渡方式

デベロッパーが土地所有者から敷地全体について定期所有権方式により地上権の設定を受け、建物を建築した上で、個々の専有部分の区分所有権とこれに対応する敷地利用権の地上権（定期借地権）共有持分を一括分譲する方式です。

土地のユーザーは当初はデベロッパー1人であり、分譲終了後は建物の区分所有者全員がそれぞれユーザーになります。

#### （2）事業受託方式

デベロッパーが土地所有者からマンション分譲の事業を受託し、集合住宅の分譲ユーザーを募集して建物を建築し、多数ユーザー（区分所有者）と土地所有者との集合的な敷地利用関係（定期所有関係）の形成に関与する形態です。

デベロッパーは土地のユーザーにならず、土地所有者と区分所有者の間の地上権設定契約を媒介する役割を果たします。

#### （3）転貸方式

デベロッパーが土地所有者から敷地全体について定期所有権方式により地上権の設定を

受け、建物を建築して、個々の専有部分の区分所有権を分譲する際に、これに対応する敷地利用権は借地権の転貸（土地の賃借権）による方式です。

土地のユーザー（地上権者）は当初から分譲後存続期間満了に至るまで一貫してデベロッパー1人であり、分譲を受けた建物の区分所有者はエンド・ユーザーになります。

土地所有者から見れば、土地所有者と多数のエンド・ユーザーとの間で直接契約を取り交わす必要がなく、煩雑さを回避できることや、信用力のあるデベロッパーが継続して最後まで法的にも係わってくれるという点で安定的な管理が期待できるといったメリットがあります。

#### （4）自己借地方式

借地借家法第15条の自己借地の制度を活用して分譲を行うもので、集合住宅の建築に当たり、土地所有者が単に土地を提供するだけでなく、デベロッパーと共同で建物建築、販売、運営、管理等の事業を行う方式を指します。分譲用、賃貸事業用いずれの場合も、この方式は利用可能です。

この方式による場合、土地所有者は、①自ら集合住宅の分譲事業にも参加できる、②分譲後、区分所有建物を一部所有すれば、管理組合の一員となり建物の維持管理に参加することができる、③区分所有建物が住宅の場合、税法上の買換特例が利用できる余地があります。

なお、宅地、建物の売買、交換、貸借の代理・媒介を反復又は継続して行う場合には、宅地建物取引業法による免許が必要となるので、土地所有者がこうした事業を一度限りではなく反復又は継続して行う場合には、同法の免許を取得しておく必要があります。

この契約書（案）は、土地所有者とデベロッパーの間で当初設定する地上権の設定契約書のひな型として作成したものです。

デベロッパーから分譲を受けた区分所有者と土地所有者との間の契約は、**第3節の確認書（案）**によることとなります。

### 第3節 定期所有権（集合住宅型）の確認書（案）と解説

土地所有者（甲）とデベロッパー（丙）の間で当初設定する地上権の設定契約書のひな型は、第2節で示した設定契約書（案）です。

これに対し確認書は、デベロッパーが専有部分を譲渡する場合、または分譲後の区分所有者が専有部分をさらに譲渡する場合に、それら専有部分の移転に伴い地上権の準共有持分を譲り受ける者と土地所有者（甲）との間で地上権の内容を明らかにしておくためのものです。

## 第4章 税制上の問題と対応策

### 第1節 土地所有者の譲渡課税（個人）

## 1. 1 問題点

借地権の設定に際して借地人から土地所有者に対して支払われる権利金、協力金、礼金等であって、その名称を問わず、借地契約終了時に返還を要しない金銭や経済的価値を有する財産の供与（経済的利益）に対する取扱いは、土地の時価との関係で以下のとおり異なっている。

- ・ 経済的利益の額が土地の時価の50%以下のとき  
= 「不動産所得」として取り扱われる。  
→ 他の所得と合わせた総合課税が原則（累進税率）。
- ・ 経済的利益の額が土地の時価の50%を超えるとき  
= 「譲渡所得」として取り扱われる。  
→ 分離比例課税

定期所有権方式で一括前払いする地代総額が土地の時価の50%を超えるときには「譲渡所得」として取り扱われるので、特段の問題はない。

しかしながら、地代総額が土地の時価の50%以下のときには、同じ総合課税であっても、地代を毎年受け取る場合と定期所有権で一括して受け取る場合とでは、適用税率が異なる、すなわち後者の税負担が重くなる場合に問題となる。

いずれの場合も、地代、すなわち土地の利用に対する対価としての性格は同一であり、たまたま支払方法の差異のみによって、税負担が著しく異なることは合理的ではない。我が国の所得税法が総合課税、累進税率方式を原則としており、所得が大きくなるほど税負担が重くなる構造を有していることから、地代の額の多少によって税負担が異なることはやむをえないとしても、税法上の所得分類が異なってしまう、税額の水準自体も大きく異なるような著しい差異は改める必要があると考えられる。

## 1. 2 対応策

所得税法は、臨時的に発生する所得について、経常的な所得に比べて過重な負担とならないよう、「平均課税」という方法で税負担の軽減を図っている。

これは、一時に高い累進税率の適用を受けることを避け、5年間に分けて収入があったのと同じ低い税率で計算できるというものである。

### 所得税法第2条（定義）

第1項第二十四号 役務の提供を約することにより一時に取得する契約金に係る所得その他の所得で臨時に発生するもののうち政令で定めるものをいう。

### 所得税法施行令第8条（臨時所得の範囲）

法第2条第1項第二十四号（臨時所得の意義）に規定する政令で定める所得は、次に掲げる所得その他これらに類する所得とする。

- 一 （略）
- 二 不動産、不動産の上に存する権利、～（中略）～を有する者が、3年以上の

期間、他人に使用させること（地上権、租銭権その他の当該資産に係る権利を設定することを含む）を約することにより一時に受ける権利金、頭金その他の対価で、その金額が当該契約によるこれらの資産の使用料の年額の2倍に相当する金額以上であるものに係る所得（譲渡所得に該当するものを除く）  
(以下略)

#### 所得税法第90条（変動所得及び臨時所得の平均課税）

居住者のその年分の変動所得の金額及び臨時所得の金額の合計額がその年分の総所得金額の100分の20以上である場合には、その者のその年分の課税総所得金額に係る所得税の額は、次に掲げる金額の合計額とする。

- 一 その年分の課税総所得金額に相当する金額から平均課税対象金額の5分の4に相当する金額を控除した金額（当該課税総所得金額が平均課税対象金額以下である場合には、当該課税総所得金額の5分の1に相当する金額。以下この条において「調整所得金額」という。）をその年分の課税総所得金額とみなして前条（税率）第1項の規定を適用して計算した税額
- 二 その年分の課税総所得金額に相当する金額から調整所得金額を控除した金額に前号に掲げる金額の調整所得金額に対する割合を乗じて計算した金額  
(以下略)

つまり、

- ① 3年以上他人に使用させること
- ② 使用料の2年分以上にあたる経済的利益
- ③ 臨時所得 $\geq$ 総所得金額 $\times$ 20%

という要件を満たせば、平均課税の適用を受けられるものである。

(計算方法は後記参照)

定期所有権方式は50年以上の土地の使用を目的とするものであり、契約に当たって支払われる対価は存続期間の全期間にわたる地を一括して前払いするものであるから、上記①、②の要件に当然該当するものであり、③の要件さえ満たせば（通常は該当するものと考えられる）この制度が適用されると言える。

## 第2節 保有課税（個人・法人）

### 1. 固定資産税

#### 1.1 問題点

地方税法第343条第1項は、「固定資産税は、固定資産の所有者（質権又は100年より永い存続期間の定のある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者とする。）に課する。」としているため、100年より長い存続期間を定めた場合は、地上権者が納税義務者となり、土地所有者は税負担がない。

しかしながら、100年以下の地上権については土地所有者が納税義務者となるため、地上権者がこれを負担するための仕組みが必要となる。

## 1. 2 対応策

第一に、当事者間の契約において、定期所有権方式の場合は地上権者が税額を負担する旨特約することが考えられる。

法律上の納税義務者は土地所有者であるが、実質的な負担者は地上権者とするものである。

(特約の仕方は、契約書(案)を参照)

第二に、地上権者が納税義務者となるよう、地方税法改正を行うことが考えられる。

具体的な改正方法としては、次のようにいくつか考えられる。

第1案：地方税法第343条第1項のかっこ内の「100年より永い」を「50年以上の」に改める。

第2案：地方税法第343条第1項のかっこ内の「地上権の目的」を「地上権若しくは借地借家法第22条の規定による地上権の目的」と改める。

第3案：地方税法第343条第1項のかっこ内の「地上権の目的」を「地上権若しくは借地借家法第22条の規定による地上権であって存続期間中の地代が一括前払いされているものの目的」と改める。

第1案は、単純にかっこ内の地上権の範囲を広げるものであるが、一律に50年以上とすることにより、普通地上権までも含めてしまうことになる。

第2案は、定期借地権である地上権については50年以上とするものであり、第1案よりは対象を限定しているものの、定期払いの地上権までも含めてしまうことになる。

第3案は、定期所有権方式の地上権に限って50年以上とするものである。定期所有権方式について地上権者を納税義務者とするという趣旨からは、この案が適当であると考えられる。

また、固定資産税は応益的財産税であり、収益税ではないとされてはいるものの、定期所有権方式の場合は地代一括前払いであり、存続期間の途中では土地所有者には対価の支払がないことから、その土地について収入のない土地所有者に課税するより、実際にその土地を使用している地上権者が負担する方が担税力の点から無理がなく、定期払いにより収入のある土地所有者と区別して取り扱うことは不合理ではないと考えられる。

## 2. 都市計画税

### 2. 1 問題点

地方税法第702条は、「市町村は、～ 土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課する。(中略)「所有者」とは、当該土地又は家屋に係る固定資産税について第343条において所有者とされ、又は所有者とみなされる者をいう。」としているため、固定資産税と同様、100年より長い存続期間を定めた場合は、地上権者が納税義務者となり、土地所有者は税負担がない。

しかしながら、100年以下の地上権については土地所有者が納税義務者となるため、地

上権者がこれを負担するための仕組みが必要となる。

## 2. 2 対応策

第一に、当事者間の契約において、定期所有権方式の場合は地上権者が固定資産税と同様、都市計画税についても税額を負担する旨特約することが考えられる。

法律上の納税義務者は土地所有者であるが、実質的な負担者は地上権者とするものである。

(特約の仕方は、契約書(案)を参照)

第二に、地上権者が納税義務者となるよう、地方税法改正を行うことが考えられる。

具体的な改正方法としては、都市計画税の納税義務者を規定する地方税法第 702 条第 2 項が同法第 343 条を引用しているため、固定資産税について上記で提案した改正が行われれば、特段の排除を行わない限り、そのまま都市計画税についても適用されることとなる。

## 第 3 節 定期所有権の償却

### 1. 1 問題点

建物の賃貸借については一時金としての権利金の償却が認められているが、土地については認められていない。すなわち、税法上、土地や土地の上に存する権利は、減価償却資産とは別個の資産とされており、償却の対象となっていない。

#### 法人税法第 2 条

二十三 固定資産 土地(土地の上に存する権利を含む。)、減価償却資産、電話加入権その他の資産で政令で定めるものをいう。

二十四 減価償却資産 建物、構築物～(中略)～その他の資産で償却をすべきものとして政令で定めるものをいう。

二十五 繰延資産 法人が支出する費用のうち支出の効果がその支出の日以後 1 年以上に及ぶもので政令で定めるものをいう。

これは、減価償却資産の範囲を示した法人税法施行令第 13 条本文かつこ書きに「時の経過によりその価値の減少しないものを除く。」とあることから類推できるように、これまでの借地は定期に終了することがなかったために、価値の減少が想定されなかったからであると考えられる。

それでは、減価償却資産でないとしても繰延資産とすることができないであろうか。繰延資産の範囲を示した法人税法施行令第 14 条第 1 項第九号ロ「資産を賃借し又は使用するために支出する権利金、立ちのき料その他の費用」に該当するものと解することができれば、一時金を毎年償却することが可能である。しかしながら、繰延資産を具体的に例示した国税庁通達では「建物を賃借」となっており、土地の賃借又は使用は含まれていない。



もちろん、通達に明示されていなくとも、法文解釈上含まれると主張することはできるが、租税実務上、償却しても良いという見解が出ていないので、現段階では償却できないと考えざるをえない。

このように現行では、減価償却資産としても繰延資産としても取り扱うことは困難であるが、期間の定めのない借地や契約期間の更新のある借地についてはともかく、定期に終了する借地については期間の経過に応じて償却することも検討の余地がある。

#### 法人税法

##### 第 22 条（各事業年度の所得の金額の計算）

3 内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の損金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、次に掲げる金額とする。

三 当該事業年度の損失の額で資本等取引以外の取引に係るもの

##### 第 32 条（繰延資産の償却費の計算及びその償却の方法）

1 内国法人の繰延資産につきその償却費として第 22 条第 3 項（各事業年度の損金の額に算入する金額）の規定により各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の損金の額に算入する金額は、その内国法人が当該事業年度においてその償却費として損金経理をした金額のうち、その繰延資産に係る支出の効果の及ぶ期間を基礎として政令で定めるところにより計算した金額に達するまでの金額とする。

#### 法人税基本通達（国税庁）

##### （資産を賃借するための権利金等）

八―一―五 次のような費用は、令第 14 条第 1 項第九号ロ「資産を賃借するための権利金等」に規定する繰延資産に該当する。

（一） 建物を賃借するために支出する権利金、立退料その他の費用  
（以下略）

## 1. 2 対応策

定期所有権における一時金は、期間中の地代の前払い金、つまり設定の対価として授受されるものであり、定期所有権の価値は時間の経過とともに残存期間が短くなり減価していくため、償却が可能であると考えerことは自然である。

したがって、第一の対応策としては、法人税法施行令第 13 条を改正して、定期所有権を減価償却資産に加えることが考えられる。

第二の対応策としては、繰延資産とすることが考えられる。繰延資産の範囲を示した法人税法施行令第 14 条第 1 項第九号ロ「資産を賃借し又は使用するために支出する権利金、立ちのき料その他の費用」の具体的な例示を示した国税庁の法人税基本通達八―一―五に定期所有権が該当するよう改正することが考えられる。

## 第5章 流通市場の整備

### 第1節 定期所有権の流通市場の整備

定期所有権は定期借地権の一形態であり、流通市場の整備のための検討課題はほぼ共通する。平成7年度「定期借地権活用住宅研究会」においてあげられた流通に関する課題は次のとおりである。

- ① 指定流通機構の活用
- ② 定期借地権付マンションの重要事項説明
- ③ 価格査定及び価格査定マニュアル
- ④ 定期借地権の価格査定手法
- ⑤ 既存の定期借地権付マンションの価格査定手法
- ⑥ 流通市場からみた定期借地権付住宅の望ましい条件

定期所有権の場合についても、原状回復費用等の特約事項を含めた情報を指定流通機構に登録したり、重要事項説明が必要な項目に加えるなどの対応が望まれる。また、流通を考える際にはその価格の査定が重要であり、定期所有権に関する価格査定の手法も必要となる。

定期所有権は地上権で、期間途中の譲渡に際しての土地所有者の承諾が必要ないことは流通を考える上の大きなメリットとなる。また、定期借地権の場合には保証金の取り扱いが問題となることも多く、地代を一括前払いしそれ以外の金銭の授受を行わない定期所有権ではその問題も生じない。

その他、抵当権の設定が自由であることや不動産売買に関する媒介報酬の制度が適用されることも定期所有権の流通に関するメリットである。

新借地借家法の施行より5年近くが過ぎ、定期借地権を使った住宅の中古物件が流通市場に出始めている。中古物件の価格査定方法が確立されておらず、その評価額が不明確なため金融機関からのローンが受け難いことが大きな問題となっており、定期所有権付住宅においても同様の問題は発生すると考えられる。定期所有権付住宅の流通市場を活性化するには、ローン制度の拡充が必要不可欠であり、そのための価格査定手法の確立が重要である。

定期所有権とは

借地借家法第 22 条の規定により設定される定期借地権（期間 50 年以上、更新なし、更地返還が原則）のうち、以下の要件を満たすものを「定期所有権」と定義する。

（要件）

- 1 地上権を設定する。
- 2 設定の対価として地を一括前払いし、それ以外の金銭の授受は行わない。
- 3 土地保有税は定期所有権者が負担する。

## 第 2 節 定期所有権の価格査定

### （1）価格査定のかえ方

定期所有権の価格査定のかえ方としては、第 2 章で説明した定期所有権価格のかえ方が基本となる。通常の定期借地契約において借地期間終了時までには支払う地代をそれぞれ現在価値に割り戻し、その合計をしたものが一括前払い地代の額であり、その額をもって定期所有権の価格とするものである。

$$P = L \times a \times \frac{1 - r^y}{1 - r} \quad \text{ただし、} r = \frac{1 + b}{1 + c}$$

$P$  : 流通時における定期所有権価格

$L$  : 流通時における土地価格（更地価格）

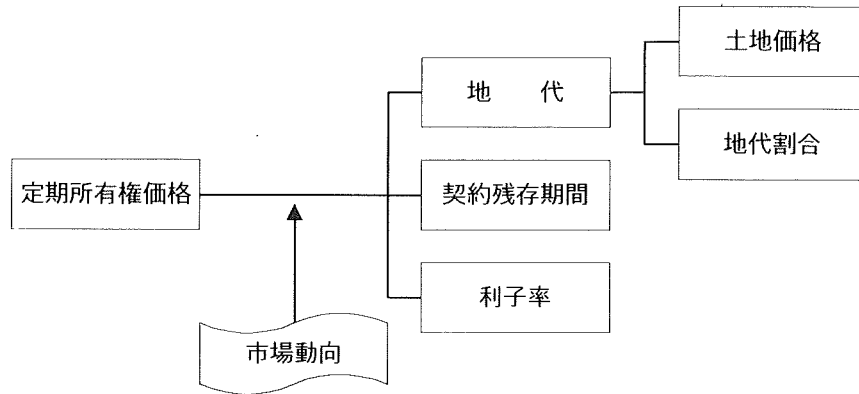
$a$  : 流通時における年間地代割合（土地価格に対する年間地代の割合）

$b$  : 残存期間中に想定する年間地代の上昇率

$c$  : 現在価値に割り戻す際に使用する利子率

$y$  : 残存期間（年）

このように定期所有権価格は理論的には地代の額（その時点での地代及び今後の変化率）、残存期間、利子率から算出されるが、現実の流通市場においては、土地所有者とユーザー間の需要と供給のバランスからその額を基準として決定されると考えられる。



## (2) 建物価格

定期所有権付住宅の価格査定は、土地と建物に分けて考えることができるが、建物価格の査定手法については通常の建物の場合と同様である。ただし、借地契約の期中に建物を建て替えると、建物の残存耐用期間が定期所有権の契約残存期間を上回ることとなり、経年による減価修正とは別に建物価格の補正を考える必要がある。

建物を取り壊し更地返還を基本とする定期所有権の場合、建物の耐用期間は契約の終了時までの期間とならざるを得ず、建物の価値は物理的な価値から離れ、契約残存期間に合わせた加速度的な減価を行う必要が生じる。

つまり、定期所有権の契約期間の残存期間と建物の残存耐用期間の不均衡が著しい場合には、これによる減価をなんらかの方法によって、査定価格に反映させる必要がある。今後、当分の間は契約残存期間が長期間で、建物の建て替えが発生する場合は少ないが、将来的に必ず発生する課題として検討が必要である。

[ささもと たつや]

[土地総合研究所研究員]

定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会メンバー

[平成10年3月時点]

座長

稲本 洋之助	東京大学 名誉教授 明海大学 不動産学部 教授
委員	
林 道三郎	株式会社 不動産経営研究所 所長
山野目 章夫	中央大学 法学部 教授
藤井 俊二	山梨学院大学 法学部 教授
山岸 洋	弁護士
林 洋太郎	三井不動産株式会社 取締役資産情報運用部長
田口 仁	財団法人都市農地活用支援センター 専務理事
小山 勝	ミサワホーム株式会社 都市開発部 開発企画室長
岩下 憲夫	住宅・都市整備公団 住宅市街地部長
野島 紀久	建設省 建設経済局 宅地課 計画開発調整官
大竹 重幸	建設省 建設経済局 宅地課 宅地企画調査室長
花野 猛	建設省 建設経済局 不動産課 不動産市場整備室長
森 悠	財団法人土地総合研究所 専務理事

ワーキンググループ

ワーキンググループ委員長

林 道三郎	株式会社 不動産経営研究所 所長
山野目 章夫	中央大学 法学部 教授
藤井 俊二	山梨学院大学 法学部 教授
谷口 肇	全国農業協同組合中央会 地域振興課 課長
田中 浩	三井不動産株式会社 資産運用情報部 レッツ営業課長
草薙 一郎	弁護士
川名 三喜男	ミサワホーム株式会社 営業推進部 定借推進プロジェクト 担当課長
中川 忠	住宅・都市整備公団 住宅市街地部 住宅整備課長
福田 充孝	建設省 建設経済局 宅地課 宅地企画調査室 課長補佐
白石 秀俊	建設省 建設経済局 不動産課 不動産市場整備室 課長補佐
田島 秀夫	財団法人土地総合研究所 常務理事
森永 昭彦	株式会社住友生命総合研究所 開発部長

事務局

中口 永久	建設省 建設経済局 宅地課 宅地企画調査室 政策係長
周藤 利一	財団法人土地総合研究所 主任研究員
笹本 達也	財団法人土地総合研究所 研究員
中垣 省吾	株式会社住友生命総合研究所 開発部 副主任研究員
田島 隆志	株式会社住友生命総合研究所 開発部 研究員