

【 寄 稿 】

定期借地権制度の現状及び定期借地権付住宅融資の

普及促進に向けた課題について

国土交通省総合政策局
宅地課宅地企画調査室

I. はじめに

平成4年8月に定期借地権の制度が導入されてから、今日までの定期借地権付住宅の供給戸数は累計で約3万5千戸に達している。法施行当初、平成5年には年間供給戸数がわずかに261戸であったものが、平成11年以降、3年連続で年間供給戸数は5,000戸を超えるまでに至っている。

住宅宅地審議会答申（平成12年6月）では「『所有』から『利用』へのニーズの転換に伴う消費者の住宅宅地の取得等への支援」を新たな宅地政策の基本的方向として掲げ、「消費者が利用に関わるさまざまなニーズを実現できるようにするためには、利用価値が高く良好な居住水準のものであって、かつ、住居関連支出割合が低い住宅宅地の取得・買替え・住替え（以下「アフォーダブルな住宅宅地の取得等」という。）に係る選択肢を豊富にするとともに、市場においてこれらを容易に選択できるようにすることが望まれる」とされており、なかでも定期借地権制度は「アフォーダブルな住宅宅地取得等の一つの典型である。定期借地権付住宅の普及を図り、その供給促進に関し支援策を講じる必要がある」と指摘されている。

また、社会資本整備審議会住宅宅地分科会宅地政策ワーキンググループ報告（平成14年7月）「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」においても、「宅地政策の新しい展開について」の中の「所有から利用への政策展開について」において定期借地権制度の活用が積極的に推進される必要がある、とされているところである。

今年は、法施行から10年目に当たる年ということもあり、本稿においては、このような節目の年に、定期借地権制度の内容について改めて整理を行うとともに、今後、定期借地権制度の更なる普及促進を図る上での課題について、特に定期借地権付住宅融資（以下「定借融資」という。）に焦点を当てて整理を行った。

II. 定期借地権の権利内容等の整理

ここでは、定期借地権制度の今後の課題について述べる前に、定期借地権の権利内容、税務上の取扱い、政策金融上の取扱い等を概観し、定期借地権の活用のメリット等を整理する。

1. 定期借地権制度の概要

(1) 定期借地権制度の概要

定期借地権とは、平成3年10月制定の借地借家法（平成4年8月施行）において創設されたもので、借地契約の更新がなく、定められた契約期間で確定的に借地契約が終了する借地権である。一般定期借地権（借地借家法第22条）、建物譲渡特約付借地権（同第23条）及び事業用借地権（同第24条）の3つの類型が定められている。

【表1：定期借地権の類型】

	一般定期借地権 借地借家法第22条	建物譲渡特約付借地権 借地借家法第23条	事業用借地権 借地借家法第24条
存続期間	50年以上	30年以上	10年以上・20年以下
利用目的	限定なし	限定なし	事業目的（住居は不可）
設定手続	更新等の排除の特約を公正証書等の書面で行う。	30年以上経過後建物を貸主が相当の対価で買い取る旨をあらかじめ約する。	公正証書による設定契約を行う。
主な用途	住宅、業務用ビル	住宅、業務用ビル	商業施設

(2) 賃借権と地上権

借地借家法においては、「借地権」について、「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。」（借地借家法第2条第1項）と定義されている。

地上権と賃借権の基本的な違いは、前者が「物権」、後者が「債権」であることにある。ただし、賃借権についても、借地借家法第10条第1項において、「借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を有するときは、これを持って第三者に対抗することができる。」と規定されており、いわゆる物権的効力が認められている。

(3) 保証金と権利金

借地契約時に、借地人が地主に一時金として支払う金銭には保証金と権利金がある。「保証金」とは、借地人の地代の支払い等を担保する目的で借地人が地主に対して渡す金銭で、借地権の存続期間満了に伴い借地人に返還されるものをいう。保証金には、地主の実質賃料（地代+保証金運用益）を生み出す原資としての性格もあるといわれている。

これに対して、「権利金」とは、地代の前払い金又は権利取得の対価として、借地人が地主に対して渡す金銭で、借地権の存続期間満了によっても借地人に返還されないものをいう。

(4) 定期借地権の権利形態別分類

以上のことから、定期借地権は、地上権タイプ・賃借権タイプに権利金方式・保証金方式・権利金保証金併用方式の組み合わせによって次のように分類されるが、実態は、表2に示すとおり保証金・賃借権方式が最も多くなっている。

【表2：定期借地権の権利形態別分類】

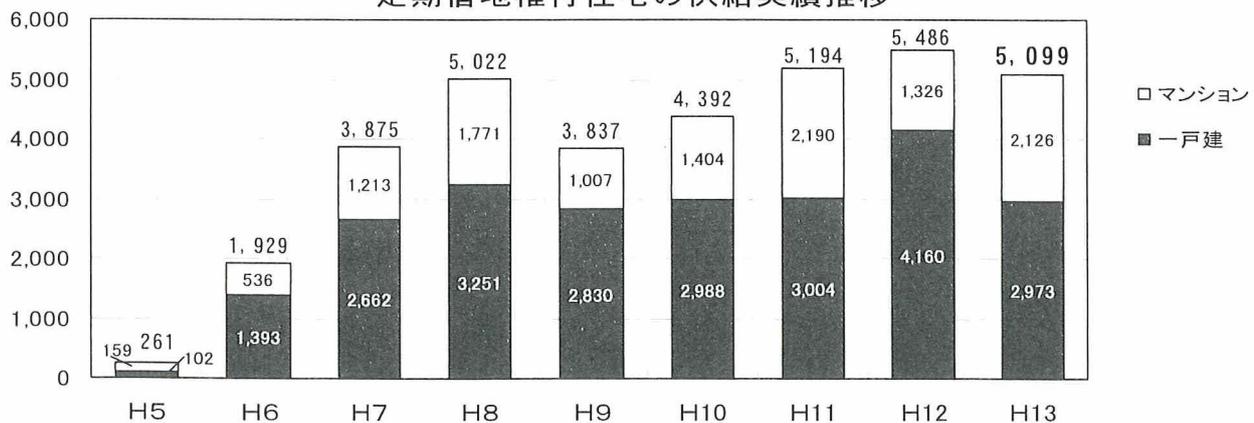
一時金の種類 権利の種類	保証金方式	権利金方式	保証金・権利金 併用方式	一時金無し	計
地上権タイプ	10%	16%	5%	0%	31%
賃借権タイプ	58%	4%	6%	1%	69%
計	68%	20%	11%	1%	100%

(注) 上記分類表の母集団は、供給戸数、供給時期、供給地域以外の詳細な回答を得られた物件 25,958 戸 (平成5年～平成13年末までの累計。定期借地権普及促進協議会「全国定期借地権付住宅の供給実績調査報告書(平成14年6月)」による)

(5) 定期借地権付住宅の供給実績

定期借地権付住宅は平成5年から供給が始まり、平成13年12月末までに35,215戸(うちマンションは11,732戸)供給されており、また、供給時期不明の120戸を除く35,095戸の内訳・推移は以下のとおりとなっている。

定期借地権付住宅の供給実績推移



定期借地権付住宅の供給実績 (単位: 戸)

	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	合計
一戸建	102	1,393	2,662	3,251	2,830	2,988	3,004	4,160	2,973	23,363
マンション	159	536	1,213	1,771	1,007	1,404	2,190	1,326	2,126	11,732
合計	261	1,929	3,875	5,022	3,837	4,392	5,194	5,486	5,099	35,095

2. 定期借地権の税務上の取扱について

次に、定期借地権の税務上の取扱を見ていくと、次のとおりとなっている。

(1) 所得税

現行所得税制上の借地等に係る権利金等の課税所得の分類は、次のとおりである。

① 新規に借地権を設定する場合

新規に借地権を設定して受ける対価（借地権の設定の対価として受け取る権利金など）は、その土地の更地価額の $5/10$ （ $1/2$ ）を超える場合には譲渡所得、 $1/2$ 以下である場合には不動産所得に分類される。なお、ここでいう借地権は、建物または構築物の所有を目的とする地上権または賃借権に限られる。

なお、権利金の収受を行わずに、権利金相当額を保証金として収受する場合の取扱については、所得税法施行令第80条において、次のようにして「特別の経済的利益」（無利息で金銭を借りた場合に得をする、毎年の利息相当分）を求め、その経済的利益が更地価格の $1/2$ を超える場合には、その経済的利益を譲渡収入として、譲渡所得の計算をすることとされている。

貸付を受けた金額－

貸付を受けた金額について通常の利率（利息を払う場合はその利率を控除する）の 10 分の 5 に相当する利率による複利の方法で計算した現在価値に相当する金額（所基33-14）

＝貸付を受けた金額－

貸付を受けた金額について年 3.0% （利息を払う場合はその利率を控除する）の 10 分の 5 に相当する利率による複利の方法で計算した現在価値に相当する金額（複利年金現価率：財産評価基本通達4-4（平成11年課評2-12外追加、平成13年課評2-6・平成14年課評2-2外改正））

なお、保証金と権利金の両方を受け取ったときは、保証金については上記の計算式で特別の経済的利益を求め、これに権利金を加えて、その合計額が更地価格の $1/2$ （上下または空間の上下の範囲を定めた借地権については $1/4$ 。以下同じ）を超えているかどうかで判定することになる。

② 借地権の譲渡・消滅の対価

借地権を第三者に譲渡する際の対価は、金額に関係なく全て譲渡所得に分類される。転借地権を譲渡した場合も同様に取り扱われる。また、地主が、いわゆる立退料を支払って、借地権の返還を受ける場合、借地人の受け取る立退料（借地権消滅の対価）は、金額に関係なく全て譲渡所得に分類される。

なお、ここでいう借地権は、建物所有目的に限らず、広い意味での地上権または賃借権を含む。

③ 更新料、承諾料等

地主の受け取った更新料、借地権譲渡承諾料、増改築または借地権条件変更承諾料や譲渡所得に該当しない権利金などは不動産所得となる。

④ 地代

地代は、不動産所得となる。

【表 3：借地等に係る権利金等の課税所得の分類】

		権利金等の対価		譲渡所得	不動産所得
		土地価額の			
(1) 借地権（建物または構築物の所有を目的とする地上権または賃借権）の設定の対価として受け取る権利金など（定期借地権についても同じ）	①一般の場合	土地価額の	1/2 を超える場合	○	
			1/2 以下の場合		○
	②地下または空間について下の範囲を定めたもの	土地価額の	1/4 を超える場合	○	
			1/4 以下の場合		○
借地権の譲渡・消滅の対価（定期借地権についても同じ）				○	
(3)更新料、借地権譲渡・転貸、増改築、借地条件変更の承諾料					○ (金額により平均課税を適用)
(4)地代					○

⑤ 土地価額等の具体的計算方法について

(i) 土地価額の判定

更地としての土地価額は、相続税評価額や固定資産税評価額ではなく、土地の時価である。なお、借地権設定の対価が地代年額の 20 倍以下であれば、譲渡所得ではなく、不動産所得になると推定される簡便法も認められている（所令 79 条③）。

(ii) 借地権の設定、譲渡に係る取得費の取扱

(ア) 新たな設定

新たに借地権を設定する場合、その土地の購入代金のうち、次のようにして計算した底地部分を除く部分が取得費となる。

$$\text{借地権等の設定をした土地の取得費} \times \frac{\text{借地権等の設定の対価}}{\text{借地権等の設定の対価} + \text{底地の価格}} = \text{借地権等の取得費}$$

しかし、底地の価格は、鑑定の専門家でも簡単に捉えにくいものであるため、税法では便法として、地代年額の20倍で計算した額を底地の価格として用いてもよいことになっている。また、更地価格が分かっているならば、それから借地権設定の対価を控除したものを底地価格とする方法も認められている。

(イ) 譲渡

借地権を譲渡した場合、借地権設定時に支払った対価、または、前の借地人から譲り受けた時に支払った対価、地主に支払った名義書替料その他の費用が取得費となるが、借地期間中の地代は取得費にはならない。しかし、借地期間中に借地条件変更（木造を鉄筋コンクリート造に変更するなど）の承諾料を支払っていた場合等、借地権の客観的価値を高めるための支出は取得費に加算される。増改築の承諾料についても同様である。

更新料は、その性格が曖昧であるが、それまでに支払った更新料は税務取扱上は取得費に含めることとされている（所基38-12）。

(ウ) 5%の概算計算

長期譲渡に該当する場合には、収入金額の5%を借地権の取得費として計算することが認められている。

(iii) 譲渡費用について

借地権を譲渡する側が、地主に対する譲渡承諾料（名義書替料）を負担する場合には、譲渡費用に加えられる。

(iv) 更新料などと地代との取扱いの差についての平均課税

地主の受け取った更新料、借地権譲渡承諾料、増改築または借地条件変更承諾料や、譲渡所得に該当しない権利金などは不動産所得となる。

しかし、これを受け入れた年にまとめて普通の計算をすると、所得税が累進課税であることから、毎年分割して受け入れた場合の合計に比べてかなり割高になってしまう。そこで、平均課税という計算の仕方をして、そのアンバランスを緩和する。課税は、受け取った年に一度に行うという方法がとられている。

更新料などの一時金が一定条件を満たしているとき、これを臨時所得という。不動産所得は10種類の個人所得中の一つであるが、臨時所得というのは、この分類とは次元の違う分類の仕方であり、該当するのは、次のような場合である。

- (I) その土地を3年以上使用させるものであること
- (II) その金額が地代年額の2倍以上であること

さらに、臨時所得の金額が、その年の総所得金額の20%を超える場合には、平均課税は、次の方法により計算される。

- ・調整所得金額に対する税額の計算

$$(\text{課税総所得金額}) - (\text{臨時所得}) \times 4/5 = \text{調整所得金額}$$

※調整所得金額に税率表を適用して税額 (A) を求める。

- ・特別所得金額に対する税額の計算

$$(\text{課税総所得金額}) - (\text{調整所得金額}) = (\text{特別所得金額})$$

$$(\text{特別所得金額}) \times (\text{税額 (A)}) / (\text{調整所得金額}) = \text{税額 (B)}$$

- ・求める税額

$$\text{税額 (A)} + \text{税額 (B)}$$

(2) 法人税

法人の所得の計算は、原則として所得を分類せず、一本にして計算される。収受した金額は、すべて帳簿の貸方に収益として計上され、借方に計上されているその収益に対応する「損金」の金額を差し引いて、その差額が所得になる。

借地権については、次のように扱われる。

① 借地権の設定が譲渡に該当するかどうかの判断基準

法人が借地権を設定し、

$$\frac{\text{借地権設定直前の更地の時価} - \text{借地権設定直後の底地の時価}}{\text{借地権設定直前の更地の時価}} = \text{土地価額の下落割合}$$

という方法で計算した土地価額の下落割合が土地価額の1/2（地下または空間の上下の範囲を定めた借地権については1/4）を超えている場合には、譲渡に該当するものとして取り扱われる（措法62条の3②1号イ、措令38条の4①、法令138条①）。

② 借地権の設定・譲渡

借地権を第三者に譲渡したとき、対価（立退料）を得て地主に返還した場合は、その対価を「益金」に計上し、また、帳簿価格を「損金」に算入し、他の「益金」「損金」と合計して課税所得を求める。

しかし、借地権を設定した場合には土地（底地）は残っているため、土地の簿価の全額を「損金」にするわけにはいかず、次式のように計算して借地権部分と底地部分に分割し、借地権部分にあたる価額を「損金」に算入するようにしている（法令138条）。

$$\text{借地権などの設定直前の土地の帳簿価額} \times \frac{\text{借地権などの時価}}{\text{借地権などの設定直前の土地の時価}} = \text{損金算入額}$$

なお、借地権を設定して譲渡に該当しない場合には、その権利金等を「益金」に

算入するだけで、「損金」に算入される金額はない。また、譲渡に該当しない権利金、更新料その他の承諾料などについて、個人におけるような臨時所得の平均課税という制度はない。

③ 保証金の特別の経済的利益

会社が借地権の設定をし、上記のように土地価額の下落割合 1 / 2 を超えて、土地等の譲渡に該当する場合で、保証金を収受している場合には、その特別の経済的利益の額を算出し、この金額を「益金」の額に算入することになる（法令 138 条 ②）。一方、前記②で算出した額が、「損金」に算入されることとなる。なお、この場合の「特別の経済的利益の額」は、土地等の譲渡の収入金額とされる。

(3) 相続税

① 定期借地権の評価

定期借地権等の評価については、相続税財産評価基本通達 27-2 において、次のように定められている。

27-2 定期借地権等の価額は、原則として、課税時期において借地権者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する。

ただし、課税上弊害がない限り、次の算式により計算した数値を乗じて計算した金額によって評価する（注；「簡便法」と呼ばれている）。

$$\begin{array}{rcc}
 \text{課税時期における白用地価額} & \times & \frac{\text{定期借地権等の設定時における借地権者の経済的利益の総額}}{\text{定期借地権等の設定時におけるその宅地の通常の取引価額}} \times \frac{\text{課税時期におけるその定期借地権等の残存期間年数に応ずる年 3.0\%の複利年金現価率}}{\text{定期借地権等の設定期間年数に応ずる年 3.0\%の複利年金現価率}}
 \end{array}$$

（※）「設定時の借地人に帰属する経済的利益の総額」については、相続税財産評価基本通達 27-3 において次のように定められている。

27-3 定期借地権等の設定の時に借地権者に帰属する経済的利益の総額の計算

前項の「定期借地権等の設定の時に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。

(一) 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

(二) 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

$$\begin{aligned}
 & \text{保証金等の額に相当する金額} - \left(\begin{array}{l} \text{保証金等の額に相当する金額} \\ \times \\ \text{定期借地権等の設定期間年数に応じる基準年} \\ \text{利率による複利現価率} \end{array} \right) \\
 & - \left(\begin{array}{l} \text{保証金等の額に相当する金額} \\ \times \\ \text{基準年利 率未満の} \\ \text{約定利率} \\ \times \\ \text{定期借地権等の設定期間} \\ \text{年数に応じる基準年利率} \\ \text{による複利年金現価率} \end{array} \right)
 \end{aligned}$$

(三) 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がある場合
次の算式により計算した金額

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

(注)

- 一 実質的に贈与を受けたと認められる差額地代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。
- 二 「差額地代の額」とは、同種同等の他の定期借地権等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（一）又は（二）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。

② 定期借地権の目的となっている宅地（底地）の評価

原則として、課税時期における自用地としての価額（更地価額）から定期借地権の価額を控除して、個々に評価する（相続税財産評価基本通達25）。

(i) 底地の評価についての上限

普通借地権の目的となっている宅地の評価に当たっては、従来から、普通借地権の価額が僅少に留まるものであっても、利用上の制約や処分上の制限を受けることから、その底地については更地価額の20%相当額の評価減を行う取扱いとされていることとのバランスから、定期借地権の目的となっている宅地の価額については、定期借地権の価額が僅少に留まるものであっても、最大限、更地価額の20%相当額の評価減をする取扱いとされた。

定期借地権の目的となっている宅地の原則的評価額よりも、更地価額から、更地価額に次の割合を乗じて計算した金額を控除した金額の方が低い場合には、その低い方の金額によって評価する。

- i) 残存期間が5年以下のもの・・・100分の5
- ii) 残存期間が5年を超え10年以下のもの・・・100分の10
- iii) 残存期間10年を超え15年以下のもの・・・100分の15
- iv) 残存期間が15年を超えるもの・・・100分の20

(ii) 宅地価額の評価方法

一般定期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（更地価額）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（相続税評価基本通達25（二）参照）。

一般定期借地権の目的となっている宅地の価額

$$= \text{自用地としての価額} - \text{一般定期借地権の価額に相当する金額}$$

平成10年相続税個別通達51においては、この場合の「一般定期借地権の価額に相当する金額」については、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している。なお、この「一般定期借地権の価額に相当する金額」は定期借地権自体の評価には適用しない点に注意が必要である。

一般定期借地権の価額に相当する金額

$$= (1 - \text{底地割合}) \times \frac{\text{課税時期における一般定期借地権の残存期間年数に応ずる年 3.0\%の複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる年 3.0\%の複利年金現価率}}$$

(注) 上記算式中の「底地割合」とは、一般定期借地権の目的となっている宅地の設定時における価額が、その宅地の自用地としての価額に占める割合を、普通借地権の借地権割合の地域区分ごとにそれぞれ一定率により表したものの。

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までの表示により、評価倍率表については数値により表示されている。
- 2 借地権割合の地域区分がAやBの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」（以下「普通借地権の取引慣行のない地域」という。）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（二）に定める評価方法により評価することに留意する必要がある。

③ 物納

相続税については、延納によっても現金で納付することが困難な場合には、国債、

不動産、株式等による物納を許可することができるととされている（法第41条①及び②）。

定期借地権自体については、地上権は不動産に含まれるが、賃借権は不動産ではなく、「不動産の上に存する権利」であるので、物納の対象にはならない。

定期借地権に係る土地については不動産に該当し、一定の場合に物納が認められる。具体的には、地上権等の用益権が設定されている土地等については、他に適当な財産があるときは、法第42条②ただし書の規定により物納財産の変更を求めることとされているが、このようなケースに該当せず、かつ、法第42条②の「管理又は処分をするのに不相当であると認める」財産（相続税基本通達42-2参照）に該当しなければ、物納の対象とされることがある。

（管理又は処分をするのに不相当な財産）

- 質権、抵当権その他の担保権の目的となっている財産
- 売却できる見込みのない不動産。例えば、次に掲げるような不動産をいう。
 - ・借地権の伴わない建物（建物のみの物納の場合で、地主から借地権譲渡に対する承諾の得られないものなどをいう。）
 - ・敷金、保証金等の債務がある貸地又は貸家。ただし、当該債務を国に引き継がない旨の確認が得られているものを除く。
 - ・借地、借家契約の円滑な継続が困難な不動産等

（4）不動産取得税

① 定期借地権の取得

定期借地権の取得は、不動産の取得に該当しないので、不動産取得税の課税対象にならない。

② 定期借地権の対象となっている宅地（底地）の取得

不動産の取得者に対して「不動産を取得した時における不動産の価格」を課税標準として課税され、定借の底地であっても評価方法は変わらない（地方税法第73条の2①、第73条の13①等）。なお、課税標準及び税率は、固定資産税評価額の4%である。

（5）登録免許税

定期借地権を活用する場合には、所有権の移転による場合に比して、登記回数が多くなる傾向があるが、定期借地権の設定等に関係する登録免許税の税率は表1のとおりとなっている。

地上権、賃借権に係る税負担（25/1, 000）は、所有権の移転登記（住宅用家屋3/1, 000、その他50/1, 000×1/3）に比して割高感があり、これを回避するため、仮登記（税率1, 000円/個）で済ませる場合が多い。

(6) 印紙税

定期借地権の設定に当たって、契約書や領収書等の文書を作成した場合には、印紙税が課税される。

この場合において権利金の設定契約書は「地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書」に該当するが、保証金はこれに該当せず「消費貸借に関する契約書」と見なされる。

また、権利金も保証金も設定しない場合には「契約金額の記載のない契約書」と見なされる。

(7) 固定資産税

① 定期借地権の保有

定期借地権自体は固定資産ではないので、通常は固定資産税の課税対象とならない。ただし、100年より永い地上権が設定されている場合には、地上権者は固定資産税の所有者とみなされ、当該土地に係る固定資産税の納税義務を負う（地方税法第343条①）。

② 定期借地権の対象となっている宅地（底地）の保有

固定資産税は、固定資産の所有者に対して、固定資産の評価額を課税標準として課税されるものであり、定借の底地であっても評価方法は変わらない。

(8) 特別土地保有税

① 定期借地権の取得の保有税

定期借地権自体は土地そのものではないので、通常は特別土地保有税の課税対象とならない。

② 定期借地権の対象となっている宅地（底地）の取得の保有税

特別土地保有税は、土地の取得者及び所有者に対して、土地の価額を課税標準として課税されるものであり、定借の底地であっても評価方法は変わらない。

(9) 地価税

借地借家法に規定する借地権も土地等に含まれ、課税の対象とされている（地価税法第2条及び第5条）。また評価額については、原則、時価で評価することとされており（地価税法第23条）、相続税評価により算定される。

なお、地価税の課税は土地等の価額の0.15%の税率で行われる。ただし、地価税は、平成3年の税制改正で創設、平成4年から施行されたものであるが、平成10年の改正で、適用を当分の間、停止されている（措法第71条）。

3. 政策金融について

(1) 住宅金融公庫融資

定期借地権の取得に当たっては、住宅金融公庫法第17条第2項の各号に基づき、「借地権の取得に必要な資金」について、住宅金融公庫融資が行われている。詳細については表4参照。

(2) 融資保険

また、同法同条第9項及び住宅融資保険法に基づき、住宅金融公庫により住宅融資保険が行われているが、その概要は以下のとおりである。

① 概要

住宅融資保険制度とは、民間金融機関と住宅金融公庫が契約する保険で、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、住宅金融公庫が金融機関に保険金を支払う保険のことである。

なお、融資保険の中の特定個人ローンを利用して、民間住宅ローンと住宅金融公庫の融資を組み合わせる協調融資（すまい・るパッケージ）の制度が今年度より開始されている。

② 付保要件の概要

- 住宅関連のローンであること
- 融資額は3億円以下であること（特定個人ローンは、併用する公庫融資額以下であり、かつ、併用する公庫融資との合計融資額が資金所要額の80%以下であること）
- 確実に返済を行うことができると見込まれる融資であること
- 以下に当てはまる融資であること
 - I) 担保・保証
 - i) 個人向けローン
 - ・ 特定個人ローン：担保余力のある担保が必要
 - ・ 個人ローン：担保余力のある担保か保証能力のある保証人のいずれが必要
 - ii) 事業者向けローン
 - ・ 賃貸ローン：担保余力のある担保が必要
 - ・ 分譲等ローン：担保余力のある担保と保証能力のある保証人の両方が必要
 - II) 返済負担率
 - ・ 金融機関基準以下で、かつ40%以内であることが必要（特定個人ローンは、年収別に定める総返済負担率以内であることが必要）
 - III) 融資期間
 - ・ 制限なし（特定個人ローンは35年以内で、借入申込者の完済時の年齢が80歳未満であること）

IV) その他

- ・ 既融資返済のための借り換え融資は原則として対象にならない。

【表4：定期借地権に係る住宅金融公庫融資一覧】

区分	マイホーム新築	建売住宅購入	マンション購入	公社分譲住宅購入 優良分譲住宅購入	リ・ユース住宅	
					一戸建て等購入	マンション購入
制度概要	マイホームを新築、または建て替えるためのローン	建売住宅（新築）を購入するためのローン	新築マンションを購入するためのローン	「公庫融資付」の分譲住宅を購入するためのローン	中古戸建住宅を購入するためのローン	中古マンションを購入するためのローン
定借への適用	権利金	○	○	○	○	○
	保証金 <small>(公的主体の分譲地のみ対象)</small>	△	×	×	○	×
貸付対象者	●自分で所有し、住む者 ●返済見込みの確実な収入のある者 ●70歳未満の者 ●協会保証を利用するか、連帯保証人のいる者 ●日本国籍の者か外国人（昭和26年政令第319号により永住許可を受けている者・平成3年法律第71号による特別永住者）					
対象となる建物	●新築される住宅の面積が80㎡以上280㎡以下 ●敷地の面積が原則として100㎡以上	「公庫融資が利用できます」などと表示されている建売住宅	「公庫融資が利用できます」などと表示されているマンション	「公庫融資が利用できます」などと表示されている分譲住宅（マンション、戸建住宅など）	「リ・ユース（一戸建て等）調査判定書」の総合判定欄が各タイプの要件に適合「する」と判定されている住宅	「リ・ユース（マンション）調査判定書」の総合判定欄が各タイプの要件に適合「する」と判定されているマンション
保証金の場合の一般的な融資額	約1,000～約2,900万円	約1,100～約2,500万円	約800～約1,900万円	約1,800～約3,600万円	約700～約2,400万円	約700～約1,900万円
	取得される住宅の面積や地域などにより異なる。建設費・購入金額の80%が限度となる。 (ただし、平成13年の収入が、給与収入のみの者は給与収入金額が800万円、給与収入のみ以外の者は所得金額が600万円を超える場合には建設費・購入価格の50%が限度)					
金利	2.55～3.55%（平成14年10月1日現在）					
返済期間	次の①と②のいずれか短い年数が最長返済期間となる（1年単位で認定） ①耐火・準耐火・木造（耐久性）…35年、木造（一般）…25年、リ・ユース（一戸建て等）…20～35年、リ・ユース（マンション）…25～35年 ②年齢による最長返済期間					
返済方法	選択制 ●元利均等毎月払い（毎月の返済額が同じになる返済方式） ●元金均等毎月払い（はじめ多くだんだん少なくなる返済方式） ●ボーナス払い併用返済（毎月払いに年2回のボーナス払いを組み合わせる返済方式） *親子リレー返済もあり。					
受付期間	1年間に6回募集する予定			団地ごとに受付期間を設定	通年受付	
受付場所	「住宅金融公庫業務取扱店」と表示した金融機関					

- ・ 特定個人ローン及び融資額 5,000 万円以上の事業者向けローンについては、融資を実行する前に、住宅金融公庫にて保険引き受けの審査を行う等

○ 保険料率

- ・ 特定個人ローン：0.28%
- ・ 個人ローン：金融機関の過去3年度間の保険収支実績（保険料収入額、保険料返還額、保険金支払額、回収金額に基づき算出）により、0.16% 0.18% 0.20%のいずれかの料率を適用する。
- ・ 賃貸ローン：0.45%
- ・ 分譲等ローン：0.50%

③ 保険金の支払い

○ 保険事故

- ・ 契約で定められた最終弁済期に返済がない場合
- ・ 割賦返済で、6ヶ月以上の遅滞があり、かつ金融機関が期限の利益を失わせた場合 等

○ 支払保険金額

- ・ 未回収元金の90%（特定個人ローンは100%）（利息・延滞損害金は含まず）

④ 定期借地権の場合の留意点について

定借の場合には、融資期間が借地契約期間内であり、かつ、融資物件担保又はその他担保を徴求し、その評価額が融資額以上であること（個人ローンの場合は、保証人で債権保全を図ることも可能）を要件として融資保険の付保が可能となる。

特定個人ローンの場合においては、建物に対して抵当権を設定した上で、原則として、賃借権に対して質権を設定するか保証金返還請求権に対して質権を設定することにより、融資保険の付保が可能となる。

4. 定期借地権活用の事業方式及びメリットについて

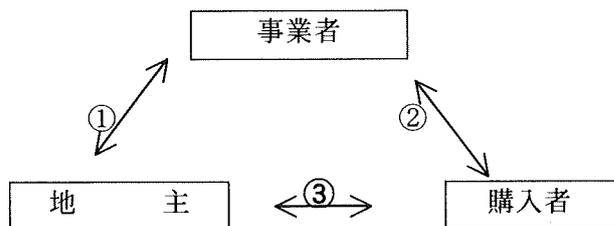
(1) 事業方式について

事業者の介在の有無により、転売方式と転貸方式があるが、いずれの方式でも、まず、地主と事業者とが定期借地権契約を締結し、事業者が建物を建設して、購入者を募集し、分譲する。

なお、転売方式の事例の方が、転貸方式より多く見られるところである。

○ 転売方式

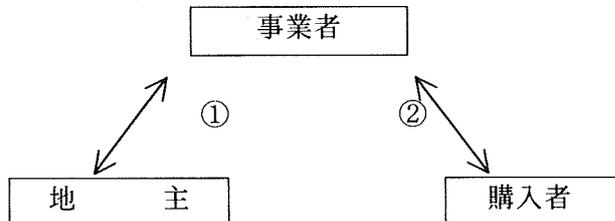
最終的には事業者は契約関係から離脱し、地主と建物購入者の間で定期借地権契約が成立する。



- ① 定期借地権契約、一時金受渡
- ② 住宅建設、定期借地権付で譲渡（一時金受渡）
- ③ 定期借地権契約

○ 転貸方式

事業者の定期借地権は分譲せず、事業者が借地人として、定期借地権を転貸するとともに建物を譲渡する。



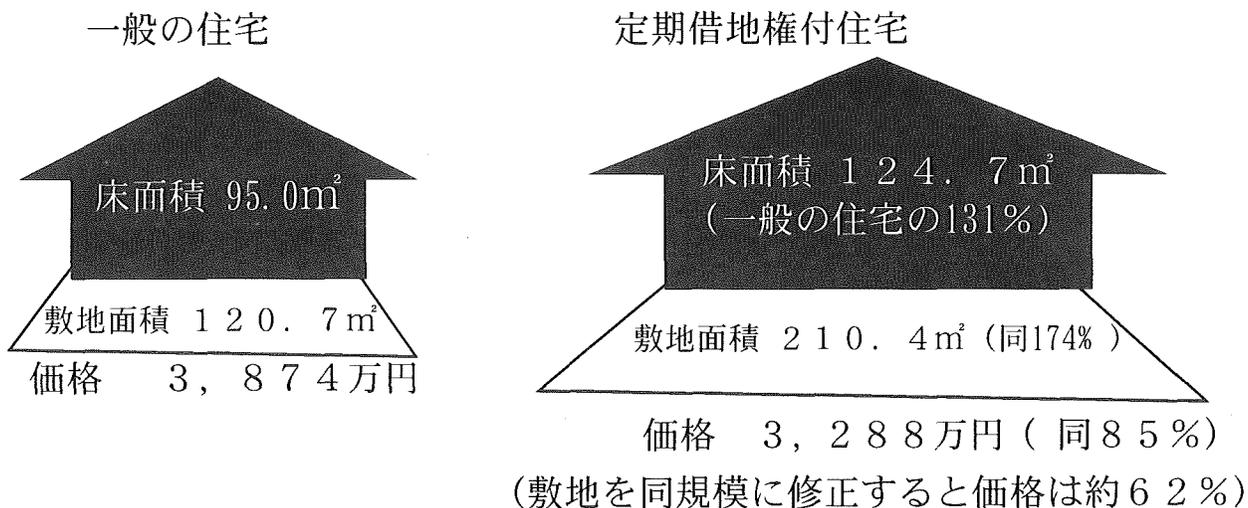
- ① 定期借地権契約、一時金受渡
- ② 住宅の建設・譲渡、定期借地権の転貸

(2) 消費者にとってのメリットについて

これまでに三大都市圏で供給された物件の平均値により、定期借地権付の一戸建て住宅と所有権による一戸建て住宅の実態を比較すると、定期借地権付住宅は、一般の一戸建て住宅と比して、床面積で約1.31倍、敷地面積で約1.74倍広がっている。また、同一の敷地規模同士で比較すると、初期費用負担（一般の一戸建て住宅の場合は土地取得費用＋建物取得費用、定期借地権付住宅の場合は保証金等の一時金＋建物取得費用）は62%と負担が少なくなっている。

このように、定期借地権付住宅は、国民のゆとりある居住空間実現のニーズに資するものと考えられる。

【図：定期借地権付住宅と一般の一戸建て住宅の比較】



- ・資料：定期借地権普及促進協議会「全国定期借地権付住宅の供給実績調査報告書」(14年6月)
- ・一般住宅のデータは住宅金融普及促進協会「住宅市場価格調査 平成13年4月」による。
- ・三大都市圏で供給された物件の平均値を比較。
- ・面積修正後の価格比較は定期借地権普及促進協議会調査による。

(3) 地主にとってのメリット・デメリットについて

地主が土地を活用する場合において、定期借地権を不動産賃貸事業者に提供する方式のメリット・デメリットを、(ア) 賃貸事業を地主が自ら営む方式、(イ) 賃貸事業者に土地を売却する方式及び(ウ) 賃貸事業者に従来型借地権を提供する方式と比較すると、以下のとおりである。

① 土地の返還について

- ・ (イ) と比較した場合、所有権を手放さなくてよいというメリットがある。
- ・ (ウ) と比較した場合、期日に確実に土地が返還されるというメリットがある。

② 土地利活用事業リスク・事業管理事務

- ・ (ア) と比較した場合、地主が土地活用事業のリスクを負担しなくてよいこと、事業管理事務が不要であること、といったメリットがある。

③ 収益性

- ・ (ア) と比較した場合、地代のみしか収入が得られないとのデメリットがある。また、地代増額について協議不調の場合、借地借家法第11条に基づく正当性

の立証が必要というデメリットもあるが、この点については、契約時点で地代改定をルール化することで対応されているのが通例である。

④ キャッシュフロー（資金繰り）

- ・（ア）と比較した場合、土地活用事業の資金調達が不要である、逆に土地を売却せずにとまった一時金（権利金・保証金等）が入る、長期間の安定した地代収入が見込める、といったメリットがある。
- ・（イ）と比較した場合、一時金収入及び地代収入しか得られないとのデメリットがある。

⑤ 税負担

- ・（ア）と比較した場合、土地の相続税評価が軽減されるとのメリットがある。
- ・（イ）と比較した場合、保有税を負担する必要があるとのデメリットがある。

⑥ 保証金の運用

- ・（ア）と比較した場合、保証金方式の場合は、保証金の運用益を得られるとのメリットがあるが、契約満了時に返還債務が発生することもあり、現在のところ、高運用益は見込めない点がデメリットと認識されている。（（イ）及び（ウ）と比較した場合も同様）。

5. 定期借地権制度の普及促進のためのこれまでの行政の取組について

定期借地権制度のための普及促進を図るため、これまでに行政において進めてきた主な取組は次のとおりである。

（1）定期借地権契約モデルの整備

- ・平成7年4月、事業の適正な推進を図るため、契約事例を踏まえ、定期借地権の各種類に応じた契約約款（案）を発表（「定期借地制度研究会」座長：稲本洋之助東京大学教授）。
- ・平成14年2月、事業用借地権制度の活用にあつての契約ルールの整備等を行うことを目的として、事業用借地標準約款を作成・公表（「事業用借地権制度研究会」委員長：稲本洋之助東京大学名誉教授）。

（2）税制上の取扱い

定期借地権制度の活用のため、これまで次のような税制上の手当を行ってきている。

① 相続税評価に係る底地評価の明確化

定期借地権の底地の評価について、普通借地権の借地権割合の地域区分ごとにあ

る程度一定の傾向が見られたことから、国税庁通達により、この地域区分ごとに「底地割合」が示された（平成10年8月）。改定前は定期借地権設定時の底地割合の上限は自用地価額の80%であったが、この見直しにより地域区分ごとに55%～75%の底地権割合が示された（A、B地区は対象外）。

② 保証金の大半について住宅ローン控除の適用（平成11年度より）

定期借地権制度の創設以来、権利金部分に係る借入金は控除の対象とされていたが、平成11年度から保証金の額（一部）もローン控除の対象とされた（保証金の概ね9割を住宅ローン控除の対象化）。

(3) 定期借地権を活用した開発行為等により設置された公共施設等の取扱いの適正化

「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取扱い基準について」（平成9年3月通達）を発出し、私道として取扱うことが可能な道路について具体的な基準を作成するよう地方公共団体に要請。

(4) 公的主体による供給

- ・ 地方住宅供給公社において平成7年度より事業化。
- ・ 住宅・都市整備公団（現都市基盤整備公団）において平成10年度より定期借地権方式による宅地供給を実施。平成13年度末までに累計で約5,600画地を供給。

(5) 住宅金融公庫融資の拡充

- ・ 定期借地権制度の導入に際して、建物部分及び権利金につき従来の借地権と同様に融資対象とされた。
- ・ 平成7年度より、優良分譲（一戸建てに限る）、公社分譲（一戸建てに限る。）及び公社賃貸について、定期借地権を取得する際の保証金が土地費融資の対象とされた（融資額は所有権の場合の約2割）。
- ・ 平成10年度より、保証金融資の対象となる融資種別が拡充され、従来の優良分譲、公社分譲、公社賃貸に加えてマイホーム新築及び住まいひろがりを追加し、住宅の形成を一戸建てに限らず形式を問わないこととされた。
- ・ 平成11年12月、保証金融資額が拡充（所有権の場合の土地費融資の約2割から約4割）され、保証金融資の対象種別に、ファミリー賃貸、農地転用優良分譲、中高層（12年度より）及び都市居住再生（12年度より）が新たに加えられた。

(6) 定借バンクに対する補助（平成12年度より）

- ・ 地方自治体等が定期借地権による土地活用に関心がある地主と借地希望者を、登録・斡旋する「定借バンク」の運営を通して住宅宅地事業の事業化推進に資すると考えられる場合、平成12年度より、住宅宅地供給総合支援事業の事業化推進調査費を活用して調査費（PR費用、地主の募集・登録、事業化、公共施設整

- 備を含めた住宅宅地事業の事業化のための調査・企画等) に対し一部補助を行うこととしている。
- ・ 定借バンクは神戸市、兵庫県、松戸市において設立済み。

(7) 普及啓発活動

平成12年より、10月4日を定期借地権の日と定め、各種行事実施(国土交通省ほか後援)。実務者、有識者を交えて各種講演会を併せて開催し、普及啓発に努めている。

II. 定期借地権付住宅融資の実態と問題点

ここで、定期借地権の普及促進のための重要な要素の一つである融資については、現在、定期借地権付住宅の担保として処分への不安等から民間金融機関の取り組みは積極性に乏しいとされており、その殆どを住宅金融公庫に依存している状況にある。そのため、今後、住宅金融公庫改革が進む中で、改革に併せて、民間金融機関が定期借地権付住宅に対する融資(以下「定借融資」という。)を円滑に行うことができるような環境整備を早急に進める必要がある。

1. 定借融資の実態

定借融資の課題を検討するにあたり、既存調査等に基づき、まず定借融資の実態について整理を行った。

① 既存の調査結果について

(i) 「定期借地権付住宅入居者調査」(平成12年)

平成12年度に(財)都市農地活用支援センターが国土交通省からの委託により実施した調査。全国の定期借地権付きの一戸建て住宅及びマンションの購入者(回答者は一戸建て3,043件、マンション538件)を対象に定期借地権付住宅に対する意識等を調査したもの。同調査によると、

- ・ 定期借地権付住宅ユーザーの約85%がローンを利用。住宅金融公庫のみ、あるいは住宅金融公庫と民間銀行の併用がその殆どを占めており、公庫が関わっている割合が高い。
- ・ ローン利用者の住宅ローン制度に対する不満として、「保証金を借りることができない。」、「金融機関を選べない。」が4割以上を占めている。実際にローンを借りることができた層においても、「金融機関を選べない。」、「借り換えができない。」等の不満を持っている。

(ii) 「民間金融機関の住宅融資における選別化の実態について」(平成13年)

(財)住宅生産団体連合会が平成13年8、9月に実施したもので、ユーザーが民間金融機関に住宅融資の申込をして融資を断られた事例を収集したもの(全国198例)。この調査において同連合会が問題としている事例として、

・ 勤務先が中小企業のため融資を断られたもの	11件
・ 市街化調整区域・保留地のため断られたもの	10件
・ <u>定期借地・借地のため断られたもの</u>	<u>6件</u>

が指摘されている。

2. 定借融資をめぐる問題点

民間金融機関が定期借地権付住宅融資に積極的でない理由としては、担保としての処分性への不安や物件情報不足により融資審査(リスク評価)が出来ないといったことが指摘されているが、定借融資をめぐる主要な問題点は、以下のような形で整理することができると考えられる。

(1) 流通市場が未発達であること

現在の定借物件の流通市場は十分整備されていないため、処分換金価値が不明である等の理由から、民間金融機関は定期借地権付住宅ローンに対して一般的に慎重になっているという実状がある。

こうした実情にかんがみ、物件が流通しやすく、民間金融機関が融資を実施しやすくなるような条件整備を進めることによって、流通市場の発達を助長することが望まれる。また、その際には、同時に、地主にとってのメリットについても、考慮する必要がある。

(2) 取引事例の情報の収集・提供が体系的になされていないこと

定借物件の価格査定に際しては、取引価格、地代水準等の情報を総合的・体系的に把握することが有益である。しかしながら、現状では、そうした情報を総合的・体系的に把握する体制は確立されていない。このため、そのような体制を確立する(データベース化する)ことで、定期借地権の適正な評価形成の基礎を確立することが望まれる。

(3) 担保価値評価手法や債権保全手法が未確立であること

定期借地権については、担保価値評価手法や債権保全手法が未確立となっており、このような状況についての改善が望まれる。

おわりに

今回は、定期借地権制度の現状を整理するとともに、普及促進のための課題の一つである定借融資についての問題点を整理した。行政としては、定期借地権制度の更なる普及促進のために、これまでの取組みに加えて、このような、民間金融機関による定借融資が円滑に行われるための環境整備を始めとする各種課題の環境整備に取り組んでいくことが必要である。