

(はじめに)

定期借地権制度が創設されてから20年近くになり、不動産の世界において定期借地権はごくありふれた手法となっている。したがって、相続財産の対象に定期借地権あるいは定期借地権の目的となっている宅地が含まれることも少なくない。当然その際には定期借地権やその目的となっている宅地の相続税評価がなされることになる。

相続税評価における定期借地権の取扱いについては、すでに多数の解説等が公表されているが、本稿においては、前提となる定期借地権制度について借地借家法に即して確認した上で、相続税評価に当たっての算式の趣旨についても言及し、算式の中で用いられている(国税庁公表の複利表の数字を引用するだけで済んでしまいがちな)複利年金現価率等の意味も示すことを心がけてみた。

(定期借地権制度の概要)

定期借地権とは、ごく簡単にいえば当初の合意で定めた期間が満了すれば終了するというタイプの借地権である¹。通常の借地権(普通借地権)の場合、存続期間は30年以上とされ(借地借家法第3条)、正当事由がなければ土地所有者(借地権設定者)は更新を拒絶できない(同法第6条)。定期借地権制度は、借地人保護のための借地権に係る強行規定の例外と位置づけることができる。

表 1. 定期借地権等の概要

	普通借地権	一般定期借地権	事業用定期借地権	事業用借地権	建物譲渡特約付借地権
根拠条文	第2条	第22条	第23条第1項	第23条第2項	第24条
利用目的	建物所有	建物所有	事業専用建物の所有	事業専用建物の所有	建物所有
存続期間	30年以上	50年以上	30年以上50年未満	10年以上30年未満	30年以上
契約更新	原則更新。更新排除特約は無効	更新排除の特約	更新排除の特約	更新なし	更新なし
再築による期間延長	再築から20年間存続	期間延長しない旨の特約	期間延長しない旨の特約	期間延長なし	期間延長なし
更新後の期間	1回目20年、2回目10年	なし	なし	なし	なし
建物買取請求権	あり	買取排除特約	買取排除特約	なし	あり
設定方式	規定なし	書面	公正証書	公正証書	規定なし
終了事由	正当事由	期間満了	期間満了	期間満了	建物譲渡

定期借地権には、狭義の定期借地権(一般定期借地権)(同法第22条)、事業用定期借地権(同法第23条第1項)、事業用借地権²(同条第2項)、建物譲渡特約付借地権(同法第24条)がある。このうち事業用定期借

¹ 内田貴「民法Ⅲ 第3版 債権各論」(東京大学出版会 2011年)p181。

² 「事業用借地権」という言葉は現行借地借家法には用いられていないが、同法第23条第2項に規定する借地権は、平成19年改正前の「事業用借地権」に関する規定を受け継いだものである。したがって、同条見出しにある「事業用定期借地権等」の「等」とは事業用借地権を意味することになる(水本浩・遠藤浩・田山輝明「基本法コンメンタル借地借家法[第2版補訂版]」(日本評論

地権及び事業用借地権は、事業用定期借地権等と総称されている(同法第 23 条見出し)。その概要は表 1 のとおりであるが、定期借地権等を定める同法第 2 章第 4 節には、他に一時使用目的の借地権(同法第 25 条)も併せて規定されている。なお、相続税財産評価においては、一般定期借地権、事業用定期借地権等及び建物譲渡特約付借地権を定期借地権等と総称している(財産評価基本通達(直資 56(例規)・直審(資)17 昭和 39 年 4 月 25 日 国税庁長官)(以下「財産評価基本通達」という。))9(5))。

普通借地権であれば、永続的使用を前提として評価がなされるのに対して、定期借地権は、存続期間が設定時に決まっており、その経過後の更新が認められないことから、課税時での残存期間の長短によってその評価は大きく異なることになる。したがって、定期借地権の評価手法は普通借地権のそれとはかなり異なるものとなる。

(定期借地権評価の原則)

(1) 定期借地権の評価

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、定期借地権等は、そ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に、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ものとされている(財産評価基本通達 27-2)。

なお、算式のうち、基準年利率、複利年金現価率及び複利現価率については、次々章参照。

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

ここでの「定期借地権等の設定の時における借地権者に帰属する経済的利益の総額」とは、下記①～③の金額の合計額とされている(財産評価基本通達 27-3)。

① 権利金等の授受がある場合には、権利金等の合計額

※ 「権利金等」とは、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終了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をいう。

② 保証金等の授受があり、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、又は無利息である場合には、次の算式により計算した金額

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

※ 「保証金等」とは、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、補償金、敷金などその名称のいかんを問わず借地契約終了時に返還を要するものとされる金銭等の預託をいう。

社 2009 年)p79[澤野順彦]、中田裕康「契約法」(有斐閣 2017 年)p464)。

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には、次の算式により計算した金額

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

※「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。

要は、まず借地権者は、権利金等、保証金等の金利分、差額地代の合計額を対価として、一定期間賃料を払って土地を使用する権利(定期借地権)を購入したと擬制して、設定時の定期借地権の価額を算出する。そして、課税時の土地価格に定期借地権設定時における土地価格に占める当該定期借地権価額の割合を掛けた上で、当該定期借地権の残存期間分に割り戻すということになる。

これらのうち、保証金等に係る算式がやや複雑だが、まず、無利息である保証金等について、当該保証金等の額に複利現価率を掛けることにより定期借地権存続期間中の金利分を割り戻し、定期借地権終了時に戻ってくる当該保証金等の額に係る定期借地権設定時における価額を算出している。それから、基準年利率未満の約定利率による利息の支払いがある保証金等について、当該保証金等の額に約定利率を掛けて毎年借地権者に支払われる利息の額を算出し、この額に複利年金現価率を掛けることにより、各年の利息の額を当該利息が支払われた年までの金利でそれぞれ割り戻した額の合計額を算出している。これらの額、すなわち戻ってくる保証金等の額の定期借地権設定時の価額と各年に支払われる利息の額を支払われる年までの金利で割り戻した合計額とを当初の保証金等の額から差し引くことにより、預託した保証金等の額のうち借地権設定者に帰属することとなる額(定期借地権の対価の一部)を算出しているのである。もし、保証金等の全てが無利息であれば、保証金等の額と定期借地権終了時に戻ってくる保証金等の額の定期借地権設定時の価額との差額のみ借地権設定者に支払ったということになるし、もし保証金等の全てに基準年利率による利息が付くのであれば、借地権者が保証金等の預託により受ける損失は 0 で、保証金等からは定期借地権の対価に相当する額は借地権設定者に対して支払っていないことになる。

(2)定期借地権の目的となっている宅地の評価

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、上記(1)により評価した定期借地権等の価額を控除した金額により評価する。

ただし、この価額が次の算式で求めた金額を上回る場合(上記(1)による定期借地権等の評価額が注書の表により計算した価額を下回る場合)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する(財産評価基本通達 25(2)、国税庁タックスアンサー(国税庁 HP)(以下「タックスアンサー」という。) No.4613)。

$$\text{自用地としての価額} - \text{自用地としての価額} \times \text{定期借地権等の残存期間に応じた割合(注)}$$

(注)定期借地権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%

(1)で触れたように、定期借地権の評価額は権利金等、保証金等、差額地代の額によって異なり、理論上は定期借地権の評価額0の場合(権利金等及び保証金等の授受がなく、差額地代も認められない場合)もある³。となると、定期借地権の目的となっている宅地について単に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り評価とすると、定期借地権が設定されているにもかかわらず、自用地並みあるいはそれに近い額で評価される場合も想定される。そのため、定期借地権の目的となっている宅地の価格について上限額を設定したものである。

(一般定期借地権の目的となっている宅地の評価)

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、次の算式によるものとされている(タックスアンサーNo.4612)⁴。

課税時期における自用地としての価額 — 一般定期借地権に相当する価額

※「一般定期借地権に相当する価額」の算出式は以下のとおり。

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

※「底地割合」は、次の表のとおり。

借地権割合	路線価図	C地域	D地域	E地域	F地域	G地域
	評価倍率表(%)	70	60	50	40	30
底地割合(%)		55	60	65	70	75

注)A 地域、B 地域及び借地権の取引慣行のない地域については、前章(2)の評価方法による。

底地割合について、A～G 地域とは、国税庁が公表している財産評価基準書の路線価図に記載されている地域割であり、概ねアルファベット順で地価水準が低い地域となる。例えば、A は銀座、丸の内等、B はその周辺部、C は都心以外の 23 区内市街地で、G は地方中小都市の中心市街地といったイメージである。評価倍率表(%)は、路線価図に掲載されている A～G 地域ごとの借地権の割合を示した数値である(ちなみに、A 地域は 90%、B 地域は 80%である)。地価の高い地域ほど借地権割合が高くなるよう設定されている。なお、ここでの借地権は、貸主側に正当事由がない限り永続使用が可能な普通借地権である。

底地割合は、一般定期借地権設定時における自用地としての価格に占める当該一般定期借地権の割合を差し引いた割合である。ここで定められている一般定期借地権の割合は、借地権割合よりも低く、かつ、地価の高い地域ほど借地権割合との差が大きくなるように設定されている(C 地域が 45%、D 地域が 40%、E 地域が 35%、

³ 借地権については、借地権設定に際して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ある借地権は評価しないこととされている(財産評価基本通達 27)。

⁴ 根拠通達として、「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」(課表 2・8・課資 1-13 平成 10 年 8 月 25 日 国税庁長官)。

F 地域が 30%、G 地域が 25%となる。)の割合を前章(2)に示した財産評価基本通達上の定期借地権の残存期間に応じた割合と比較すると、財産評価基本通達上では残存期間 15 年超でも 20%であるから、C~G 地域いずれでもこの割合より一般定期借地権の割合の方が高いことになる。これは、一般定期借地権の存続期間は最短でも 50 年あり、土地所有者自らが利用できない状態がかなり長期間続くことから、一般定期借地権の目的となっている宅地については、より評価額を下げたものである。

そして、自用地としての価額に上記定期借地権割合を掛けた上、当該一般定期借地権の残存期間分に割り戻した額を、自用地としての価額から差し引いて、一般定期借地権の目的となっている宅地の評価額を算出している。

なお、上記の評価は「課税上弊害がない」場合に限られる訳であるが、課税上弊害がある場合としては、以下の場合が挙げられている(タックスアンサーNo.4612. 2)⁵。

- イ. 一般定期借地の借地権者と借地権設定者の関係が親族間や同族法人等の特殊関係者間の場合
- ロ. 第三者間の設定等であっても税負担回避行為を目的としたものであると認められる場合

相続前に一般定期借地権を設定することで、C 地域で最大 55%まで評価減が可能なわけであるから、課税当局は、税負担回避等を目的として一般定期借地権が用いられることも想定しているということであろう。

(基準年利率、複利年金現価率、複利現価率)

ここでは、前章、前々章に出てきた基準年金利、複利年金現価率及び複利現価率について、簡単に触れる。なお、ここでの説明は、定期借地権に係る評価を念頭に置いたものであるから、これらの用語の一般的な説明とは用語等が多少異なる場合がある点について留意されたい。

(1) 基準年利率

基準年利率とは、財産の評価において適用する年利率であり、年数又は期間に応じ、日本証券業協会において売買参考統計値が公表される利付国債に係る複利利回りを基に計算した年利率をいう。短期(3 年未満)、中期(3 年以上 7 年未満)及び長期(7 年以上)に区分し、各月ごとに国税庁が定めている⁶。直近の令和元年 6 月分で、短期が 0.01%、中期が 0.01%、長期が 0.05%と定められている⁷。要は、複数年にわたる期間で複利計算を行う際の元となる年利率である。

(2) 複利年金現価率

複利年金現価率とは、複数年の期間にわたって毎年同額の受益がある場合において、期間内各年の受益を各年の金利で割り戻して合計することにより受益全体の期間当初時点での価額を求める数値であり、次の数式により求められる⁸。

$$\frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} \quad r : \text{基準年金利} \quad n : \text{受益年数}$$

⁵ 脚注 4 に掲げた通達の(注)3 に、より詳細な規定がある。

⁶ 財産評価基本通達 4-4。

⁷ 「令和元年分の基準年利率について(法令解釈通達)」(課評 2-16 令和元年 5 月 20 日 国税庁長官)。

⁸ 相続税法施行規則第 12 条の 2 第 1 項に「1 から特定割合(同項の定期金給付契約に係る予定利率に 1 を加えた数を給付期間の年数で累乗して得た数をもつて 1 を除して得た割合をいう。)を控除した残数を当該予定利率で除して得た割合」との定義がある。なお、この定義では、算式は $(1 - \frac{1}{(1+r)^n}) \div r$ となるが、上記算式と同義である。

この数式は、 $\frac{1}{1+r} + \frac{1}{(1+r)^2} + \frac{1}{(1+r)^3} + \dots + \frac{1}{(1+r)^n}$ と等しく、例えば前々章(定期借地権評価の原則)の

(1)③において、毎年の差額地代の合計額の定期借地権設定時点での価額を算出する際に、毎年の差額地代の額にこの数式を掛ければ求められることになる。なお、国税庁からは毎月の基準年利率に応じた複利表が公表されており⁹、この中に複利年金現価率の一覧(1~70年)も掲載されているため、個別に計算しなくともこれを参照すれば済む。

(3) 複利現価率

複利現価率とは、複数年の期間後の受益について、当該複数年分の金利で割り戻すことにより、当該受益の期間当初時点での価額を求める数値であり、次の数式により求められる

$$\frac{1}{(1+r)^n} \quad r : \text{基準年金利} \quad n : \text{期間年数}$$

例えば、前々章(定期借地権評価の原則)の(1)②において、定期借地権の期間満了時に返還される保証金等の額を、定期借地権設定時現在の価額に割り戻す場合に用いられる。なお、この数値も国税庁が公表している複利表にその一覧(1~70年)が掲載されており、個別に計算しなくともこれを参照すれば済む。

(宅地以外に存する定期借地権に係る評価)

定期借地権を含め、借地権は建物所有を目的とした権利であるから、本来宅地以外に設定されることは想定しにくい。ただし、雑種地¹⁰については、例えば境内地¹¹や水道用地の一部が個人の所有であり、その部分に定期借地権を設定して宗教法人や水道管理者が建物を設けている場合、あるいはため池や公園の敷地の一部に地元住民等が個人名義で定期借地権の設定を受けて管理用建物を保有している場合などがあり得る。主に居住用以外の建物となるであろうから、用いられるのは事業用定期借地権等となろう。

雑種地については、財産評価基本通達等に定期借地権を念頭に置いた定めは存しない。そこで、雑種地に係る地上権¹²又は賃借権の評価によることになる。

なお、紙幅の関係から、雑種地上の地上権・賃借権に係る評価については割愛する(地上権については、相続税法第23条を参照、賃借権については、財産評価基本通達87を参照。)

(むすび)

以上、定期借地権に係る相続税評価について解説を試みた。国税庁は、定期借地権等の評価明細書の様式も公表しており、実際の評価に当たっては、この様式を用いれば比較的簡便に定期借地権等及び定期借地権等の目的となっている宅地について評価することができる¹³。

⁹ 平成31年4月・令和元年6月分の複利表は、<https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kobetsu/hyoka/190520/pdf/002.pdf> 参照。なお、基準年利率が異なるため、平成31年1~3月・令和5月分の複利表はこれとは異なる。

¹⁰ 相続税財産評価における地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月民二第456号法務省民事局長通達)第68条・第69条に準じて行うこととされているが、同準則第68条第12~19・21・22号(墓地、境内地、水道用地、ため池、公衆用道路、公園等)については、雑種地に含むとされている(財産評価基本通達7)。

¹¹ 境内に属する土地であって、宗教法人法第3条第2号及び第3号に掲げる土地(宗教法人の所有に属しないものも含む。)をいう(上記準則第68条第13号)。

¹² 定期借地権を地上権として設定することも可能である(稲本洋之助・澤野順彦(編)「コンメンタール借地借家法(第2版)」(日本評論社2003年)p151〔山野目章夫〕)。

¹³ <https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/hyoka/annai/1470-07.htm> を参照。

冒頭で触れたように、不動産賃貸において一般定期借地権及び事業用定期借地権等はさかんに活用されるに至っている。ただ、事業用定期借地権等については、その権利主体となるのは主に法人であると考えられることから、相続において定期借地権自体の評価が必要となるのは、主に一般定期借地権となろう。他方、定期借地権の目的となっている宅地の評価においては、一般定期借地権、事業用定期借地権等いずれについても相続時に必要となる場面が想定される。定期借地権には制度的に様々な類型・属性のものが存し、また、普通借地権とは異なりその残存期間によりその価値が大きく異なるため、これに呼応する形で相続税評価もかなり複雑になっている。本稿がその理解の一助となれば幸いである。

(齋藤 哲郎)