

発行所 株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

◇ 定期借地権の評価定まる

国税庁はこのほど、財産評価基本通達を改正し、借地借家法の改正により新設された定期借地権の評価方法を明らかにした。

それによると、定期借地権の価額は、課税時期の借地権者に帰属する経済的利益とその存続期間を基にして鑑定した価額を原則としているものの、定期借地権割合と年6%の複利年金現価率による逓減率を用いた一定の算式による評価も認めることとしている。

具体的には、次の算式によることとなる。

定期借地権の評価額＝

$$\left(\begin{array}{c} \text{課税時期に} \\ \text{おける自用} \\ \text{地価額A} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{借地権設定時} \\ \text{における定期} \\ \text{借地権割合B} \end{array} \right)$$

× 定期借地権の逓減率C

A…相続税評価額

B…定期借地権設定時の定期借地権の価額
取 引 価 額 (時価)

C…残存期間の年6%の複利年金現価率
設定期間の年6%の複利年金現価率

このなかで、Bの分子の金額である「定期借地権の価額」は、次の3種類の金額を指している。

- ① 権利金の授受がある場合は、権利金の額
- ② 保証金の授受がある場合には、保証金の授受に伴う経済的利益の額
- ③ 地代が定額に設定されている場合には、毎年享受すべき差額地代の現在価値

◇ 底地は、最高2割減額の簡便法もOK

財産評価基本通達の改正により、定期借地権の評価方法が明らかになり、定期借地権割合と、年6%の複利年金現価率を用いた逓減的な評価方法が認められることとなったが、一方で、定期借地権が設定された土地の「底地」部分の評価は、原則として、自用地価額（更地としての相続税評価額）から定期借地権評価額を控除した金額とする旨も明らかにされている。

ただし、定期借地権の残存期間に応じて、自用地価額から一定額を控除する簡便法の適用も認められる。

具体的には、定期借地権の残存期間に応じて次の割合を自用地価額から控除した方が、通常の評価方法よりも定額となる場合には、その額を評価額としても差支えないというものである。

残存期間5年以下	5%
残存期間5年超10年以下	10%
残存期間10年超15年以下	15%
残存期間15年超	20%

権利金等の授受がない場合には、借地権自体の評価はゼロとなり、原則としては、底地部分は、自用地価額としてマルマル評価されることになるが、簡便法によれば、残存期間によって、最高で20%、最低でも5%は、自用地価額から控除される。契約期間50年を例にとると、定期借地権設定後35年までは自用地価額の8割で評価されることになる。