

『定期借地権の活用法(4)』

＜一般定期借地権の底地評価額大幅引き下げについて＞

前3回で、定期借地権の活用法について説明してきましたが、今回は、一般定期借地権の底地評価の見直しについての改正点をご説明致します。国税庁は、平成10年8月、財産評価基本通達に規定する「定期借地権付住宅の底地評価割合」を引き下げることを決めました。

具体的には、現行の財産評価基本通達に規定する取扱いを存続させる一方で、「個別通達」として現在一律で自用価額の「80%」とされている一般定期借地権の簡便的な底地評価割合を普通借地割合の地域区分に応じて「55%～75%」の5段階に引き下げられます。

但し、商業地域や権利金の授受の慣行のない地域については従来通りとなります。

ところで、底地の評価減が図られると心配になるのが租税回避（脱税）の動きです。定期借地権が創設された趣旨からいえば親族間の定期借地権の設定はもともと考えられないところですが、節税することを意図として、公正証書等を利用して契約を交わす人がいないとも限りません。また、親子間で定期借地権を設定後、底地と定期借地権を交換するような動きがないとも言えません。

公正証書の場合は、契約自体を否認することが難しく、交換の場合は民法上の混同という難しい問題も抱えざるを得ないわけです。

そこで、租税回避行為（脱税）防止するために、定期借地権者と地主が第三者間の関係にある契約についてだけ、今回の取扱いを適用していくことを打ち出しています。

そこで、個別通達には親族間や同族法人等の特殊関係者の間で設定される定期借地権には適用しないことが盛り込まれることになっています。

なお、「個別通達」は平成10年1月1日以後に開始する相続に係る申告が適用されます。

一般定期借地権が設定された時点の底地割合（定期借地権の残存期間に応じ遁増する）

地域区分		具体的な地域名	底地割合	地域区分		具体的な地域名	底地割合
普通借地権割合	C地域 70-30	豊島区、世田谷区	55	普通借地権割合	F地域 40-60	青梅市、可児市 大津市、三木市	70
	D地域 60-40	町田市、明石市、 尼崎市、吹田市	60		G地域 30-70	花巻市、福島市	75
	E地域 50-50	相模原市、岡崎市 安城市	65				

(注)A地域、B地域及び「慣行無」の地域については、財産評価基本通達の評価方法による。

今回の通達改正が行われる前は、底地評価が定期借地権の普及を阻む要因の一つとして批判も多かったわけですが、底地割合の引き下げにより、相続・贈与税対策としての評価減効果が得られることになり、定期借地権の魅力が高まっていくと思われれます。

今後は、定期借地権を設定した住宅等の供給が高まる可能性があり、それなりの土地供給の促進が図られるのではないかと考えられます。

以上