

# 前払賃料（地代）方式による定期借地権

- 定期借地権が使い易くなりました -

平成4年8月、新借地借家法の施行と共に定期借地権が導入され、約14年が過ぎようとしています。この間、一般定期借地権や事業用借地権を中心に土地利用の新しい方法として活用されるようになりましたが、その数は少なく当初期待していたほどの普及には至っておりません。

しかし、昨年1月に定期借地権の前払地代としての一時金に関する税務の取扱いが変わり、契約期間に応じて地主は収益計上、借地人は費用計上することができるようになりました。このことは前払地代としてまとまった一時金が授受されても、地主は一括して一時に課税されることがなくなり、一方借地人はこの一時金を減価償却することができ、地主及び借地人双方に大きなメリットをもたらします。このため、この税務の取扱いの変更は、定期借地権の普及を促す契機となるのではないかと期待されております。

以下、これまでの定期借地権において授受されていた一時金の保証金に関する問題点を先ず踏まえ、次にこの新しい税務の取扱いについての内容を詳しく述べることにいたしました。

## 1. 保証金の問題点

イ 定期借地権を設定する場合、地主は借地人から多額の保証金（更地価格の2割程度）を受け取ることが一般的です。保証金が授受される理由は、将来の借地人の原状回復費用を担保するため、また定期借地の造成費の資金を得るため、更に地主の定期借地権設定の動機誘因とするためなどです。この保証金は定期借地契約終了時に借地人へ返還される性質のものでありますが、地主及び借地人双方に次のような問題点を残します。

【地主】 長期にわたる多額の債務の発生（特に個人にとっては子孫に負債を残すことになる心理的な抵抗感）  
それにもかかわらず相続時における保証金が税務面では全額負債と扱われず、借地期間満了までの期間により割り引いた額が負債による控除額となるため、地主にとって節税メリットが少ない  
期間満了時に返済のための多額の資金手当て

【借地人】 借地期間（20年～50年）終了後に返還されるため、長期にわたる貸し倒れリスクを負う  
更に事業者にとっては、長期間資金を眠らせることになる（資金運用の非効率性）

□ 以上の問題点の多くは、保証金が借地期間終了に伴い地主から借地人へ返還される債務であるということに起因しているためであります。

では、同じ一時金でも返還債務とはならない権利金を授受したらどうかという考えもありますが、権利金にも以下のような問題点があります。

【地主】 一括して一時に課税されるため、税引き後の手取金額が大幅に減る（個人の場合、通常不動産所得として累進課税扱いされる）  
権利金の設定は、定期借地権といえど借地人に一定の権利を設定するような印象を地主に与える（このため定期借地権では権利金の授受は殆ど見られない）

【借地人】 事業者にとっては減価償却できない（期間満了時に一括損金扱いとなる）  
企業会計と不整合

八 それでは、借地期間中の地代の全部または一部をまとめて地主へ前払いし、まとまった一時金にしてはどうかという考えもありますが、多額の地代前払いは税務面で権利金として見なされてきたため、前払い地代の一括払いも権利金と同様の問題点を残すことになりました。

地主にとって定期借地権の契約時にまとまった一時金を受け取ることが、定期借地権供給の大きな誘因であるため、一時金の授受は必要なものであります。

しかし、保証金も権利金も更にまとまった前払地代もこれまで述べたように問題点を有するため、これらがネックとなり定期借地権の普及が広く進みませんでした。

## 2. 一括前払地代の新しい税務面での取扱

これまで述べてきた定期借地権における一時金の問題点は、多くが税務上の取扱に起因するものです。それでは一時金に関する税務上の取扱を地主及び借地人が不利とならないように変更すれば、定期借地権の普及は促されるのではないかと。

このような目論みがあったのかどうかは知りませんが、平成16年12月に国土交通省が国税庁に対し「定期借地権の賃料(地代)の一部または全部を前払として授受した場合、借地人は一時金を前払費用として計上し、土地所有者は前受収益とし計上してよいか」と言う照会がなされました。これに対し国税庁から翌年の1月7日付で「差し支えない」との回答があり、前払地代の一括払いに対し税務面での取扱が変わることとなり、定期借地権設定時の一時金が、前払地代の一括払いという形で、地主及び借地権者双方に問題なく受け入れられるようになりました。

この回答はしごく当然なものであり、定期借地権は契約期間満了と伴に終了する土地の利用権であるため、地主に返還義務のない権利金は年々目減りして行き期間満了時には無くなる性質のものだからです。法律により永続性が保護されていて、契約期間満了後も原則権利が無くならない旧借地権とでは権利金の扱いが異なって当然でしょう。今回の回答は定期借地権の実態に即したものと言えます。

## 3. 前払地代の一括払いを一時金として授受することによるメリット

**【地主】** 地代の前払による一時金は、途中契約解除がない限り返還の必要はなく、しかも契約期間の経過に応じて収益計上できるため受領時に一括課税されない。

土地を貸すことにより、返還の必要が無く且つ受領時に一時課税されないまとまった資金を得ることになる。

この資金で別の土地にアパートを建築したりすれば収益性の良い土地活用が行え、また相続税の支払に当てるなど地主側のメリットは大きい。

**【借地人】** 地代の前払による一時金は、契約期間の経過に応じて費用計上で土地の減価償却ができる。

他にメリットと言うほどのものではありませんが、前払地代の一括払い方式は以下のように広範に活用できます。

用途・地域の限定無く適用することができ、また契約当事者が個人か法人かを問わない

前払分と残額月払い分は、任意に設定できる

従来の保証金や権利金との併用も可能

*原状回復費用を担保するため保証金を活用することも可能*

#### 4．前払地代の一括払い方式を採用するための条件

前払地代の一括払い方式を採用しても次の条件を満たさなければ、新しい税務上の取扱は認められませんので注意が必要です。

一定の様式に準拠した契約書によって地代の前払として一時金の授受を行う

前払地代の額と月払い地代の額を明確に記載する(月払い地代の改訂は可能)

契約満了時に借地権消滅の対価に相当する金銭授受は行わない

中途解約の場合には前払地代未経過分を返還すること

などを、条文中に盛り込めば一定の様式に準拠した契約書となります

その契約書を契約期間にわたって保管

その取引の実態も当該契約に沿うものである

*Hattori Rea*

#### 5．前払地代を支払う借地人にとって万一、地主が破産した場合

偶然のタイミングですが、税務面での取扱が変わった同じ時期の平成17年1月に改正破産法が施行され、破産前に契約した債権は保護されることとなりました。つまり地主が破産手続開始決定を受けても、前払地代に対応する期間中は破産管財人に対し、地代が前払されていることを前提に土地の使用収益を続けることができるようになりました。法律の面からも前払地代が保護されるようになり、借地人は安心してまとまった額の前払地代を地主に支払えるようになりました。

なお、改正前は前払賃料返還請求権に基づく抵当権の設定でもしない限り、破産宣告の当期及び次期の2期分(月払いなら2ヶ月分、年払いなら2年分)の前払地代しか、借地人には担保されませんでした。

以上

## 補足：【定期借地権の種類】

借地・借家法では、契約で定めた存続期間が満了した時点で借地関係が終了する定期借地権が三タイプ設けられております。

それは、 存続期間が50年以上の一般定期借地権， 30年以上の建物譲渡特約付借地権， 10年以上20年以下の事業用借地権の三タイプです。

### 1．一般定期借地権

借地権の存続期間が50年以上の場合、 契約の更新に関する規定の適用がないこと、 建物の再築による存続期間の延長に関する規定の適用がないこと、 建物買取請求権の規定の適用がないこと、 の特約を付けた契約ができるようになりました。

なお、この特約は公正証書による等書面でしなければならないこととされています。

契約期間が満了した時点で借地権者により、建物は取り壊され土地は明け渡しとなりますので、建物の借家関係も終了します。

### 2．建物譲渡特約付借地権

借地権設定後30年以上経過した後に、借地権設定者が建物を買取ることにより借地権を消滅させる特約付で契約ができるようになりました。

契約期間の満了後に借地権設定者により建物の買取がなされ借地権は消滅しますが、消滅後も借地権者又は建物の賃借人で建物使用の継続を希望する場合は借地権設定者に請求できます。

### 3．事業用借地権

事業専用の建物を所有する目的で、存続期間を10年以上20年以下として、契約の更新請求がないこと及び建物の買取請求権もないことの特約付で契約することができるようになりました。

ここで、新借地・借家法には「居住の用に供するものを除く」と明記してあるので、賃貸マンション等を業とすることはできません。

期間満了後は借地権者により、建物は取り壊され土地は明け渡しとなります。

なお、この借地権の設定契約は公正証書によってしなければならないとされています。