

財産評価 ～定期借地権②～

前回は定期借地権の概要についてご説明しました。今回定期借地権の評価方法をみていきます。

3. 定期借地権の評価方法

定期借地権の場合も、設定時には様々な名目で一時金のやりとりがあり、借りている期間は地代を支払わなければなりません。この点は普通借地権と同じです。貸主の立場から見た場合、契約終了時に更地で返還されなかったり立ち退きを拒まれるといった潜在的リスクを負うことになるため、借主から保証金を預かっておくケースが多いようです。今回は定期借地権設定時に保証金を支払った場合の評価方法を見ていきます。



定期借地権も土地の評価額をベースに調整を加えるのですが、その方法は普通借地権と全く異なります。まずは算式をご覧ください。

$$\text{自用地評価額} \times \frac{\text{STEP 1}}{\text{STEP 2}}$$

STEP 1: $\frac{\text{設定時における 貸主が受けた経済的利益の額}}{\text{設定時における その宅地の通常の取引価額（時価）}}$

STEP 2: $\frac{\text{評価時における定期借地権の残りの期間 に対応する基準年利率による複利年金現価率}}{\text{定期借地権の契約期間に対応する 基準年利率による複利年金現価率}}$

はい、さっぱりわかりませんね。でも読み飛ばさないで、順番に見てきましょう。

(1) STEP 1

最初の分数は、時価に対してどれだけの対価を受け取ったかを表しており、その対価を経済的利益の額と呼ぶことにします。仮に定期借地権設定時点の時価が1億円だった場合、その時受けた経済的利益の額が1,500万円であるならば、借地権者の権利部分は15%となり、これを現在の自用地評価額にかけると現在の評価額が求められる、ということです。保証金は将来返すものなので、経済的利益の額とは考えません。お金のやり取りは保証金だけなのに、その保証金を経済的利益とは考えない・・・では、経済的利益は0なのでは？矛盾しているようですが矛盾していません。その理由はこうです。

貸主の立場から見て、今預かった50年分の保証金は、その全額が将来の返金に充てられる訳ではありません。なぜなら、利息（運用益）相当額を考えなければならないからです。例えば、今2,000万円を預かり、50年後に2,000万円を返すとします。堅実に2,000万円を運用すれば、50年後は当然大きな金額となっていることでしょう。一方、見方を変えて、50年後に2,000万円を返すなら今いくらあればよいのかを考えてみます。利率にもよりますが、仮に今の500万円が50年後に2,000万円になる計算ができたとします（具体的には複利現価率を用います）。そうすると、今目の前にある2,000万円のうち、500万円だけとっておいてそれを運用すれば将来2,000万円を借主に返すことができますから、結局500万円が本来の保証金であり、残りの1,500万円については、実は貸主が自由に使うことができる金額と言えますね。この1,500万円が経済的利益の額になります。

ちなみに保証金ではなく権利金を収受する慣行がある場合ですが、これは将来返還するものではないので、権利金の額＝経済的利益の額として取り扱うこととなります。

(2) STEP 2

ただし注意しなければいけないのは、STEP1で計算した金額は向こう50年間その土地を使える場合の評価額だということです。定期借地権の設定時から期間満了に向かって、定期借地権の価額は0に近づきます。したがって、定期借地権設定時から評価時点まで経過した期間分は除かなければなりません。これが次の分数の意味するところです。設定時から満了時までの運用を複利で考えるということで、単なる年数による按分ではなく、複利年金現価率という係数で按分することになります。具体的計算は次回に。

カツオ『ぼくの通帳の残高もどんどん0に近づいてるよ』