

財産評価 ～定期借地権③～

今回は定期借地権の計算方法の確認です。前回見た順序に従って計算してみましょう。



4. 具体的計算例

《ケース6》

ノリズケは、10年前に波兵衛の土地に定期借地権を設定しました（設定期間 50 年間）。ノリズケの定期借地権の評価額を求めましょう。なお、この土地の10年前の時価は1億5,000万円、当時ノリズケが波兵衛に支払った保証金は2,000万円、評価時点の自用地評価額は1億円です。また、

- ・設定期間（50年）の年1.0%の複利現価率は0.608
- ・設定期間（50年）に應ずる年1.0%の複利年金現価率は39.196
- ・残存期間（40年）に應ずる年1.0%の複利年金現価率は32.835 です。

まずSTEP1ですが、定期借地権設定時点（10年前）の時価に対し、貸主である波兵衛が受けた対価の額（経済的利益の額）の割合を計算します。10年前にノリズケが波兵衛に支払った保証金は2,000万円でした。ただし、これは向こう50年分の保証金ですから、50年後の2,000万円は借地権設定時の価値に換算するといくらになるかを計算（これを現在価値に割り引くといいます）します。このとき使用するのが複利現価率で、STEP1の分子は2,000万円×0.608=1,216万円、すなわち今1,216万円あれば50年後には2,000万円になるという計算になります。したがって経済的利益の額（返還しなくてもよい金額）は、2,000万円－1,216万円=784万円です。

次のSTEP2は、分母・分子ともに複利年金現価率が入る分数式となりますが、2つある年金現価率をどう使うか迷うところです。ここでは、定期借地権の設定時から既に10年が経過している点を評価額に反映させることが目的ですから、全体分の残存・・・もうおわかりですね。分母に設定期間50年の複利年金現価率を、分子には評価時点で既に10年経過していることを表す残存40年の期間に対応する方を当てはめます。前回の算式にならって計算すると、定期借地権の評価額は次のようになります。



$$1\text{億円} \times \left[\frac{\text{STEP 1}}{784\text{万円}} \right] \times \left[\frac{\text{STEP 2}}{32.835} \right] = 4,378,446\text{円}$$

1億5千万円 39.196

また、上記では複利現価率と複利年金現価率についてそれぞれ年1.0%を用いています。これは、最も流通量が多く信用度が高い(?) 国債の利率を参考にして国税庁が『基準利率』を発表し、課税時期の基準利率を用いることとなっています(国税庁HPの複利表)。平成24年6月は年1.0%(7年以上の長期)でした。

5. もし普通借地権だったら・・・?

もし、上記借地権が定期借地権ではなく普通借地権(借地権割合70%の場合)だった場合、ノリズケの借地権の評価額は、

$$1\text{億円} \times 70\% = 7,000\text{万円}$$

となります(NO.132参照)。同じ『借地権』の設定でも、定期借地権の評価額は普通借地権よりもかなり低くなるのがわかりますね。これこそが、半永久的な取引となる普通借地権と期限が明確に設定されている定期借地権との根本的な違いによるものといえます。

カツオ『今の僕と50年後の僕は違うからね。でも、複利みたいにコツコツじゃなくて晩年一気に伸びるタイプなんだ』