

## 定期借地権の前受地代で土地を売らずに建物取得

土地所有者が、土地の有効活用のために賃貸用建物を建てたいが借金はしたくないということがあります。今回は、TACTNEWS No.294~296 でご紹介した「前払賃料方式の定期借地権」を活用する方法(以下、「前受方式」という。)を等価交換と対比してご紹介します。

### 1. 前受方式の例(図1参照)

土地所有者甲が6億円の土地に前払賃料方式の定期借地権を設定し、借地人乙が12億円の建物を建てました。甲は前受地代として受取った資金6億円を使って建物の一部を購入します。甲が建物を取得する直前の建物及び前払地代未経過分返還債権(以下、「前払債権」という。)の合計は18億円です。甲は、建物の持分1/3(4億円)及び前払地代未経過分返還債権の持分1/3(2億円)の合計6億円分を取得します。

### 2. 等価交換の例(図2参照)

6億円の土地を所有している甲が等価交換で建物の一部を取得します。部分譲渡方式の場合、甲は土地の持分2/3(4億円)を譲渡し、建物の持分1/3(4億円)を取得します。全部譲渡方式の場合、甲は土地全部(6億円)を譲渡し、土地の持分1/3(2億円)及び建物の持分1/3(4億円)を取得します。いずれも、建物取得後の持分は同じです。

### 3. 建物取得の資金の考え方と課税

1の前受方式では、甲が地代として受取ったお金6億円で建物及び前払債権を取得します。図1に示したように前払債権と前受地代未経過分返還債務(以下、「前受債務」という。)が両建てされます。前受地代6億円は、契約期間にわたって均等に収益化されます。この収益の一部は、前払債権(前払費用)2億円の費用化分と相殺されます。前受地代の収益化及び前払地

代の費用化は建物取得の有無、建物の購入代金の多寡に関わらず行います。

2の等価交換では、土地を売却し、その売却金額によって建物を取得すると考えます。土地売却益は一定要件を満たしていれば、課税を繰り延べられます。また、等価交換は前払債権・前受債務がないという点も、前受方式と異なります。

### 4. 土地所有者の建物取得価額

前受方式では建物の取得費は実際の購入額です。等価交換では土地(譲渡資産)の取得費を引き継ぎます。

### 5. 前受地代が土地価額より少ない場合

図1では、土地価額と前受地代が等しいケースを想定しました。ただし、前受地代が土地価額より少ない場合には、購入できる建物の持分は少なくなります。

例えば、前受地代が3億円であれば、建物2億円及び前払債権1億円分を取得します。ただ、この場合でも、当初、取得した前払地代の費用化、建物の減価償却で税金負担が軽減します。資金をプールして、後日、建物を追加購入することも可能です。

### 6. 定期借地権は契約期間後に土地が戻る。しかも...

等価交換では複数人数で土地を所有します。前受方式では土地所有者が所有権を手放さずすみやすから、土地の一体的利用が可能です。

前受方式は、一定要件(TACTNEWS No.295参照)をみたせば、適用地域や建物の制限がありません。今後、都心の一等地利用に対して投資家の注目が集まる中、土地を手放したくないという土地所有者のニーズに応える前受方式の定期借地権を活用したマンションやオフィスビルの供給が期待されます。

(担当:伊藤里美)

図1. 前受地代として受取った資金で建物を購入する方法(土地価額と前受地代が等しい場合)

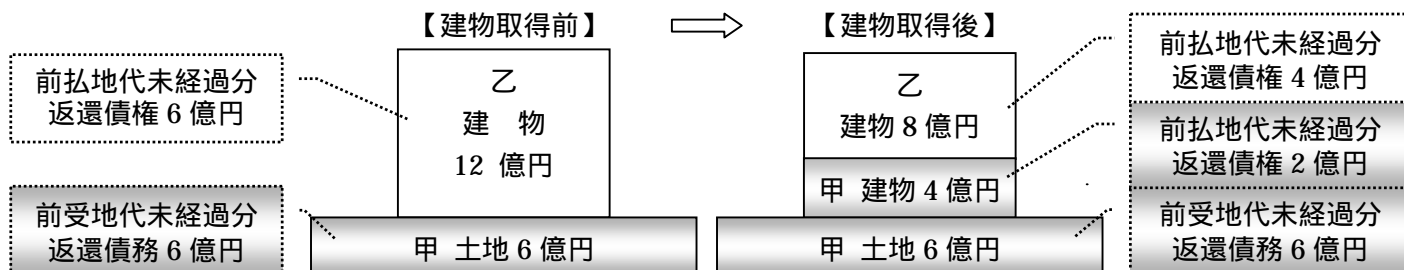


図2. 等価交換方式の場合

