

前払方式の定期借地権における賃料の考え方

TACTNEWS No.294～296 で「前払賃料方式の定期借地権」(以下、「前払方式」という。)をご紹介しました。今回は、国土交通省の照会に対する国税庁の文書回答(以下、「照会回答」という。)のうち、賃料にスポットを当ててご紹介します。

1. 前払方式における賃料の支払方法は多様

(1) 賃料の全部を一括前払いする例(以下、「全額前払い」という)

例えば、月額賃料 10 万円、契約期間 50 年で、50 年間の賃料総額 6,000 万円(10 万円×50 年×12 ヶ月)を契約時に一括前払いとした場合、借地人は土地所有者に 6,000 万円支払います。この場合、月額賃料 10 万円 = 前払賃料月額換算分(以下、「前払換算分」という。)10 万円 + 残額月払い(月々に支払う分)0 円です。

(2) 賃料の一部を一括前払いする例(以下、「一部前払い」という)

賃料総額のうち、一部のみを契約時に一括前払いすることもできます。どのくらいの割合を一括前払いにするかは、任意に決めることができます。

例えば、賃料総額のうち、80%を契約時に一括前払いし、50 年間の賃料に充当するとします。月額賃料 10 万円、契約期間 50 年で、50 年間の賃料総額 6,000 万円の場合であれば、借地人は土地所有者に 4,800 万円を一括前払いします。この場合、月額賃料 10 万円のうち、8 万円(4,800 万円÷50 年÷12 ヶ月)が前払賃料から充当され、残額月払い 2 万円です。

(3) まとまった現金を手にして、固定資産税の負担から開放されたい土地所有者の場合

土地所有者は、固定資産税や都市計画税の負担が将来、どうなるか心配かもしれません。そのような場合には、例えば、残額月払いを固定資産税等月額相当分とし、残りは契約時に一括前払いする方法があります。この場合、月額賃料 = 前払換算分 + 残額月払い(固定資産税等月額相当分)です。

2. 賃料改訂を行う場合の 2 つのパターン

照会回答では、賃料改訂について、以下の 2 つのパターンが示されています。

- (イ) 改訂後賃料は前払換算分を下回らないように改訂すると定める場合
- (ロ) 改訂後賃料が前払換算分を下回ることを許容すると定める場合(ただし、既に支払われた前払賃料のうち未経過分に相当する金額と、改訂後の賃料に基づいて算定された未経過分に相当する前払賃料の金額との差額の取扱いを予め定める必要あり)

なお、(イ)の場合も、(ロ)の場合も、「月額賃料 = 前払換算分 + 残額月払い」ですから、賃料改訂は「前払換算分 + 残額月払い」の改訂です。

3. 2 つのパターンで異なる点

(イ)の場合、月額賃料 (= 前払換算分 + 残額月払い)の改訂であっても、残額月払いのみが変わります。

(ロ)の場合、月額賃料が減額された時に、前払換算分に影響することがあります。この違いを数値例で見えていきます。まず、いずれの方法を選択しても発生しうる例を表 1・表 2 で示し、次に(ロ)を選択した場合のみに発生しうる例を表 3・表 4 で示します。

(1) 改訂後賃料 改訂前の前払換算分

<表 1. 全額前払いで賃料増額>

	前払換算分	残額月払い	月額賃料
改訂前	10 万円	0 円	10 万円
改訂後	10 万円	2 万円	12 万円

月額賃料を 10 万円から 12 万円に上げた場合、改訂後には、残額月払いが発生します。

<表 2. 一部前払いで賃料減額>

	前払換算分	残額月払い	月額賃料
改訂前	8 万円	2 万円	10 万円
改訂後	8 万円	1 万円	9 万円

改訂後の月額賃料が前払換算分を下回らない改訂であれば、残額月払いが減額になるだけです。

(2) 改訂後賃料 < 改訂前の前払換算分

<表 3. 全額前払いで賃料減額>

	前払換算分	残額月払い	月額賃料
改訂前	10 万円	0 円	10 万円
改訂後	9 万円	0 円	9 万円

<表 4. 一部前払いで賃料減額>

	前払換算分	残額月払い	月額賃料
改訂前	8 万円	2 万円	10 万円
改訂後	7 万円	0 円	7 万円

表 3 では、土地所有者は「前払換算分の差額(10 万円 - 9 万円) × 残存期間(ヶ月)」の金額を受取り過ぎています。表 4 では、残額月払いを 2 万円減額のみならず、前払換算分も 1 万円減りますから、「前払換算分の差額(8 万円 - 7 万円) × 残存期間(ヶ月)」の金額を土地所有者は受取り過ぎています。

「前払換算分の差額 × 残存期間」の取扱いの具体例は、照会回答に明記されていませんが、例えば、その都度返還、再改訂のために保留、契約期間満了時まで預託等が考えられます。

(担当: 伊藤里美)

<照会回答: 国土交通省及び国税庁HP>

http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/land/n_001_1.htm

<http://www.nta.go.jp/category/tutatu/bunsho/02/syotoku/2954/01.htm>