



—事業用定期借地権活用のポイント—

新借地借家法は、平成 4 年 8 月 1 日施行され、新たな土地活用の道が拓かれました。これまでの、空いている土地があるのに土地を貸したら戻らない、貸したくても貸せない（旧法借地権）社会経済活動の閉塞状況から転換したのです。地主側は、借金して事業用建物を建設するリスクはなく、事業者側は、これまでより少ない資金で速く事業展開が出来ることになったのです。

言葉を変えると、事業経営はプロが行なう、不動産所有と経営（利用）の分離です。魅力ある価値のある経営でこそ土地は評価されます。平成 20 年 1 月 1 日施行の事業用借地権に関する一部の改正により、借地権の存続期間を 10 年以上 20 年以下から、10 年以上 50 年未満に改正して現在に至っています。

1. 事業用借地権に関する法改正

改正前の契約期間 20 年以下では、借地上に建築する実際建物の償却耐用年数が足りないこと、耐用年数に見合った金融機関融資上の契約期間問題がありました。償却 20 年では、鉄筋コンクリート造の本格施設は出来ません。

これまでの事業用借地権の見直しをして、この改正により事業用借地権から事業用定期借地権に変更され、借地上に建築される建物の耐用年数と契約期間の問題、金融機関融資の問題が解決されました。これにより大型施設も適用可能になり、ほとんどの事業用建物が対象となったことは注目するところです。

事業の用に供する建物とは何かということと、改正に伴い、契約期間によって契約の仕方が異なること、の 2 点に注意する必要があります。

(1) 存続期間により契約形式が異なること

この改正により、存続期間が 30 年以上か、未満であるかにより契約形式が異なることに注意が必要です。30 年以上 50 年未満の事業用定期借地権は、普通借地権との混同をさけるため、契約書に以下を明記し、当事者に理解してもらう必要があります。以下 3 つの特約です。

- ①存続期間が満了した場合に更新がないこと
- ②存続期間中に建物を改築しても存続期間が延長されないこと
- ③存続期間満了の際に、建物買取り請求権がないこと

(2) 専ら事業の用に供する建物であること

事業用借地権は「専ら事業の用に供する建物（居住の用に供する物を除く）の所有を目的」とする場合に限り設定出来ます。これは改正前と変わりません。

これは居住部分が少しでもあれば、事業用とは認められないということです。賃貸マンションやアパートは、居住が目的であり、事業用定期借地権では建築出来ません。グループホームや老人ホームも同様です。ただし、デイサービス、ショートステイは、事業用として認められるとしています。

2. 地代前払方式が可能となる

国税庁は平成 17 年 1 月 7 日付文書で、国土庁局長宛に地代前払方式が可能であると以下の回答を出しました。

- ①借地権者である法人又は個人は、本件一時金を「前払費用」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を損金の額又は必要経費の額に算入する。
- ②借地権設定者である法人又は個人は、本件一時金を「前受収益」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を益金の額又は収入金額に算入する。

(以下省略)

この地代前払方式は、全ての定期借地権に適用されて、地主・事業者側の双方にメリットがあり、事業活動に寄与しています。

(1) 地主側のメリット

- ①地代の前払では、一括して一時金が入り、契約内容とその規模によっては、相続納税資金や借入金の返済に充当することが出来ます。しかも、その地代収入は期間案分して分割収益計上出来るのです。一括で受け取りながら、累進税率でないため、手取り額が増えます。
- ②売却しなくても、一定額の一時的現金収入が可能で。
- ③地代が前払いで入るので、経営上のリスク、未払リスクが軽減されます。
- ④前払地代で賃貸建物を建設して償却資産で地代収益分を相殺することが可能です。
- ⑤土地は将来、期間満了で確実に戻ります。

(2) 事業者側のメリット

- ①保証金方式では融資上も資金額に限界があり、保証金は期間満了時まで資産計上されて総資本利益率を悪化させますが、前払地代方式では、地代が毎年費用計上して損金扱いとなり、会計上投資上の効果があります。
- ②事業者にとって前払地代方式は、土地の償却に等しい効果となり、試算によれば、借入金で土地を購入するよりも支払税額は少なく、税引後キャッシュ（手取り）も多くなります。

3. 契約上の基本事項

貸主側にとって、事業用定期借地権を進めていく上で理解しておきたい基本事項です。

- (1) 貸主は、正当事由に該当しない限り、法的には、中途解約は出来ないことを確認して下さい。
- (2) 事業用定期借地権は、公正証書で行なうことが要件です。当事者間での契約で、公正証書を作成しない場合は、定期借地権と認められません。
- (3) 契約期間満了時には、借地人は建物を撤去して更地にして返還することになります。
- (4) 契約内容については、着工前の借主側の契約解除、公正証書契約の時期、借主側中途解約の条項など、具体的に借主側の一方サイドにならないよう各条項を契約前に整理確認していきます。

事業用定期借地権は、広大地、複数地主に向いていますが、単独契約で小規模な事業用貸地の場合には、定期借家権を利用した建築協力金方式があります。

○参考文献

江口正夫・秋山英樹（2011）「事業用借地契約書の作り方」(株)清文社