

事務所コラム

2020年3月16日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

コンビニやファミレスで利用 事業用定期借地権の評価

コンビニ等のロードサイド型事業で利用

事業用定期借地権とは、事業用建物の所有目的に限定された定期借地権です。コンビニエンスストアや、ファミリーレストラン、スーパーなどロードサイド型の外食店舗・量販店などで利用されています。

これらの店舗等は建築費が安く、出店・撤退を頻繁に行うため、短期投資型ビジネスとしての利用が想定されていました。そのため、この借地権の存続期間は、当初「10年以上20年以下」とされていました。

現在では、不動産の流動化・証券化が進んだことで、事業用定期借地権の大型商業施設や物流センターの利用例（長期投資型ビジネス）も出てきたことから、法改正を経て、存続期間が「短期型」と「長期型」の2つのタイプに区分されています。

(事業用定期借地権)

	短期型	長期型
借地権の存続期間	10年以上 30年未満	30年以上 50年未満
契約更新 再築による延長 建物買取請求	なし	あり (特約で 排除可)

なお、事業用定期借地権の設定契約は、公正証書により行わなければなりません。

事業用定期借地権の評価

定期借地権は、原則として更新や期間延長がなく、土地を更地で返還することから、契約期間終了時には借地人に帰属する価値はゼロとなります。事業用定期借地権の評価は、他の定期借地権と同様に、課税上の弊害がない限り、次の算式による簡便法評価が認められています。

(自用地価額) × (定期借地権割合)
× (逓減率)

(定期借地権割合)

設定時の経済的利益 / 設定時の通常の価額

(逓減率) ※基準年利率ベース

残存年数に応ずる複利年金現価率
/ 設定期間に応ずる複利年金現価率

事業用借地権の目的とされる宅地の評価

事業用定期借地権の目的とされる宅地の評価は、一般的定期借地権の目的とされる宅地と異なり、底地割合を用いず、次の算式により評価します。

次の①と②のいずれか低い金額

- ① 自用地価額 - 定期借地権の評価額
- ② 自用地価額 × 残存期間に応ずる割合



ロードサイド店舗の評価では、「地積規模の大きな宅地」に該当することも多いです