

道路占用料算定のための使用料率調査における速報値と他の率との比較

| 率(時価ベース) | 項目 | | |
|----------|------------------------|-----------------|-------------------|
| 6% | 商事法定利率 | | |
| 6% | 「相当の地代」 ※1 | | |
| 6% | 公共用地の取得に伴う 損失補償基準細則 | 公租公課相当額 含みの率 | 宅地 宅地見込地 農地 |
| 5% | | | 林地 その他の土地 |
| 5% | 民事法定利率 | | |
| 4.99% | 利回り査定方式(商業地) (速報値) | | |
| 4.63% | 利回り査定方式(平均地) (速報値) | | |
| 4.26% | 賃貸事例調査 (速報値) | 公租公課相当額 含みの率 | |
| 3.52% | | 公租公課相当額 除きの率 | |
| 3.17% | 賃料査定方式(平均地) (速報値) | 公租公課相当額 含みの率 | |
| 2.52% | | 公租公課相当額 除きの率 | |
| 2.85% | 賃料査定方式(商業地) (速報値) | 公租公課相当額 含みの率 | |
| 2.20% | | 公租公課相当額 除きの率 | |
| 1.9% | 定期借地権 ※2 | 分譲マンション(団地) | |
| 1.6% | | 一戸建持家(団地) | |

※1 借地権の設定により他人に土地を使用させる場合の法人税法上の課税の取扱い(別添参照)

※2 「平成17年度定期借地権供給実態調査報告書」(国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室)による。

定期借地権の率との比較に当たっては、以下の点を考慮する必要がある。

- ・土地価格に対して2~3割を占める一時金の償却額及び運用益が存在すること。
- ・当該定期借地権の率の算出に用いられている事例が少なく、また、ほとんどが三大都市圏におけるものであると考えられること。
- ・事例は、団地単位(規模の大きい土地)の地代を用いていること。
- ・分譲マンションの率は、これまで(平成5年から平成17年まで)供給された団地全ての平均であり、直近のものではないこと(一戸建持家の率は、平成17年に供給された団地の平均)。

< 関係規定 >

○民法（民法第一編第二編第三編）（明治二十九年四月二十七日法律第八十九号）

（法定利率）

第404条

利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年五分とする。

○商法（明治三十二年三月九日法律第四十八号）

（商事法定利率）

第514条

商行為によって生じた債務に関しては、法定利率は、年六分とする。

○公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）

（土地の使用に係る補償）

第24条 使用する土地（空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。以下この条において同じ。）に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。

2～3 略

○公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）

第11 基準第24条（土地の使用に係る補償）は、次により処理する。

1 近傍類地に借借りの事例があるときは、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、使用する土地の正常な取引価格に次に掲げる率を乗じて得た額を1年間の地代又は借賃の参考とするものとする。

（一）宅地、宅地見込地及び農地 6パーセント（地代又は借賃相当額＋公租公課等相当額）

（二）林地及びその他の土地 5パーセント（同上）

1 近傍類地に借借りの事例がないときは、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、前項に掲げる額を標準とするものとする。

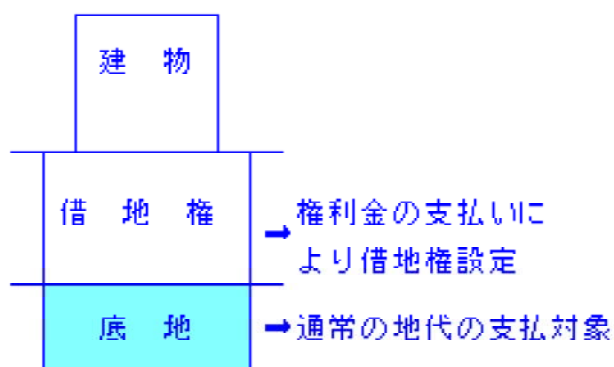
「相当の地代」について

借地権の設定により他人に土地を使用させる場合、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときには、権利金を贈与したものとして認定課税が行われる。

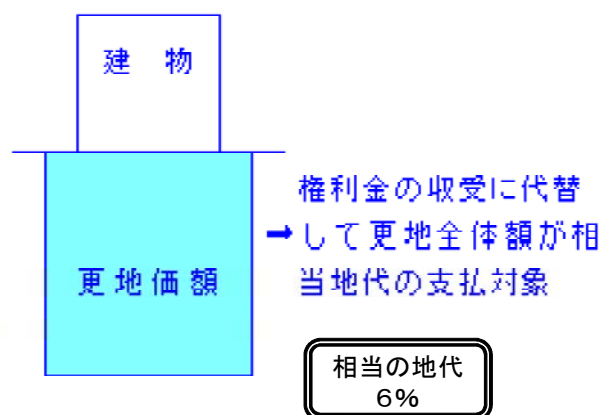
しかし、権利金の収受に代えて相当の地代を収受しているときは、権利金の認定課税は行われぬ。この場合の相当の地代の額は、原則として、その土地の更地価額のおおむね年6パーセント程度の金額である。

(法人税基本通達13-1-2においては、使用の対価としての相当の地代は、更地価額に対しておおむね年8%程度のものとなっているが、別途通達により、当分の間、年6%程度のものとなっている。)

① 「権利金」 + 「通常の地代」方式



② 「相当の地代」方式



(国税庁ホームページより)

○法人税基本通達

(使用の対価としての相当の地代)

- 13-1-2 法人が借地権の設定等 (借地権又は地役権の設定により土地を使用させ、又は借地権の転貸その他他人に借地権に係る土地を使用させる行為をいう。以下この章において同じ。) により他人に土地を使用した場合において、これにより収受する地代の額が当該土地の更地価額 (権利金を収受しているとき又は特別の経済的な利益の額があるときは、これらの金額を控除した金額) に対しておおむね年8%程度のものであるときは、その地代は令第137条《土地の使用に伴う対価についての所得の計算》に規定する相当の地代に該当するものとする。 (昭55年直法2-15「三十一」、平3年課法2-4「十一」により改正)

(相当の地代に満たない地代を収受している場合の権利金の認定)

- 13-1-3 法人が借地権の設定等により他人に土地を使用した場合において、これにより収受する地代の額が13-1-2に定める相当の地代の額に満たないときは、13-1-7の取扱いによる場合を除き、次の算式により計算した金額から実際に収受している権利金の額及び特別の経済的な利益の額を控除した金額を借地人等に対して贈与 (当該借地人等が当該法人の役員又は使用人である場合には、給与の支給とする。以下13-1-14までにおいて同じ。) したものとする。 (昭55年直法2-15「三十一」、昭56年直法2-16「五」により改正)

(算式) 土地の更地価額 × (1 - 実際に収受している地代の年額 / 13-1-2に定める相当の地代の年額)

○法人税法施行令

(土地の使用に伴う対価についての所得の計算)

- 第百三十七条 借地権 (地上権又は土地の賃借権をいう。以下この条において同じ。) 若しくは地役権の設定により土地を使用させ、又は借地権の転貸その他他人に借地権に係る土地を使用させる行為をした内国法人については、その使用の対価として通常権利金その他の一時金 (以下この条において「権利金」という。) を収受する取引上の慣行がある場合においても、当該権利金の収受に代え、当該土地 (借地権者にあつては、借地権。以下この条において同じ。) の価額 (通常収受すべき権利金に満たない金額を権利金として収受している場合には、当該土地の価額からその収受した金額を控除した金額) に照らし当該使用の対価として相当の地代を収受しているときは、当該土地の使用に係る取引は正常な取引条件でされたものとして、その内国法人の各事業年度の所得の金額を計算するものとする。

平成17年度定期借地権供給実態調査について

1. 一戸建持家についての最新データ

(1) 平成17年供給実績

141団地

(三大都市圏の戸数による供給割合 76%)

(2) 土地価格に対する年額地代の割合

141団地の平均 1.6%

2. 分譲マンションについての最新データ

(1) 平成17年供給実績

19団地

(三大都市圏の戸数による供給割合 95%)

(2) 土地価格に対する年額地代の割合

平成5年から17年までに販売開始された372団地の平均 1.9%

(平成17年に供給された19団地の平均は、報告書にデータなし)

(「平成17年度定期借地権供給実態調査報告書」(平成18年3月国土交通省
土地・水資源局土地政策課土地市場企画室)より)