

『Q&A 誰も書かなかった！ 事業用借地権のすべて〔全訂三版〕』

目次

PART 1 事業用借地権とは

Q 1	定期借地権制度の背景	2
Q 2	定期借地権の種類	5
Q 3	定期借家権制度	8
Q 4	地主にとってのメリット	10
Q 5	ユーザーにとってのメリット	12
Q 6	デベロッパーにとってのメリット	15
Q 7	事業用借地の利用状況および法改正による期間延長の影響	17

PART 2 事業用借地権を利用した土地有効利用

Q 8	デベロッパーに開発依頼するとき	20
Q 9	土地信託と定期借地	22
Q10	信託不動産の定期借地権方式による有効活用	24
Q11	造成費用の負担	27
Q12	グループホーム、診療所等への利用の可否	29
Q13	堅固な建物への適用の可否	32
Q14	借地の一部を付属駐車場として使用する方法	33
Q15	メガソーラーパネルの設置	36

PART 3 事業用借地権設定時の留意点

Q16	設定契約の必須事項	40
Q17	設定契約の方法	42
Q18	公正証書の紛失	44
Q19	事業用借地権の存続期間と契約更新	46
Q20	既存の借地契約からの変更	48

Q21	一筆の土地の一部への設定	50
Q22	建物を売却しての事業用借地権設定	52
Q23	建物買取りの特約	54
Q24	建物建築までの土地使用に関する契約	56

PART 4 事業用借地権と担保

Q25	事業用借地権に対する融資の担保	60
Q26	保証金の担保としての利用の可否	63
Q27	事業用借地権自体への担保権設定	66
Q28	担保権の設定登記がされている土地の賃借	70
Q29	事業用借地権を設定登記している土地の担保適格性	72
Q30	担保権設定の際の承諾書の発行	75
	【書式1】 (根) 抵当権設定の地主承諾書	77
Q31	抵当権者が賃借権に対抗力を与えることに同意する制度	80
Q32	敷金の登記	83

PART 5 事業用借地権と登記

Q33	事業用借地権の登記	86
Q34	事業用借地権の設定登記手続と登録免許税の計算方法	91
	【書式2】 法23条1項の地上権設定登記申請書	93
	【書式3】 地上権設定登記用委任状	94
	【書式4】 法23条1項の賃借権設定登記申請書	95
	【書式5】 賃借権設定登記用委任状	96
	【書式6】 法23条2項の地上権設定登記申請書	97
	【書式7】 法23条2項の賃借権設定登記申請書	98
	【書式8】 区分地上権設定承諾書	99
Q35	契約・登記費用の負担	103
Q36	事業用借地権の仮登記	105

Q37	事業用借地権設定契約に必要な書類	107
Q38	事業用借地権の登記記録の記載	110
Q39	定期借家権の登記記録の記載	114
Q40	賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記	115
	【書式9】 優先同意登記の登記申請書	117
	【書式10】 優先同意登記用委任状	118
	【書式11】 優先同意登記同意書	119
	【書式12】 優先同意登記承諾書	120
Q41	優先同意登記の登記記録の記載	123

PART 6 賃料

Q42	賃料決定の基本的な考え方	126
Q43	実質賃料の構成要素	128
Q44	賃料の実例	131
Q45	地代の改定	133
Q46	地価が急上昇した場合、あるいは急落した場合	137
Q47	賃料の増額方法	141
Q48	賃料の増額要因	143
Q49	当初の賃料	145
Q50	当初の賃料決定の具体的方法	147
Q51	違約金の考え方およびその上限	151
Q52	経済変動に伴う賃料減額請求	154
Q53	接面道路の拡幅が必要な場合の賃料の決め方	155

PART 7 保証金・権利金および定期借地権・ 底地評価の税務

Q54	保証金、権利金、敷金の違い	160
Q55	一時金の設定	163

目 次

Q56	前払賃料方式のメリット・デメリット	165
Q57	保証金の追加	168
Q58	保証金を預かった場合の所得税	170
Q59	保証金を貸家の修繕費に充当する場合の所得税	172
Q60	保証金を定期預金に預け入れる場合の所得税	174
Q61	保証金を別荘購入資金に充てる場合の所得税	175
Q62	保証金による経済的利益	176
Q63	課税関係の管理	178
Q64	権利金を受け取る場合	180
Q65	保証金の経済的利益への課税	183
Q66	地価もしくは賃料に対する保証金の目安	185
Q67	権利金の金額と賃料の関係	186
Q68	前払賃料返還の担保	187
Q69	賃料の一括前払一時金の前払賃料としての処理	189
Q70	借地権設定者が受領する賃料の一括前払一時金に係る経済的 利益に対する所得税の取扱い	200
Q71	賃料の一括前払一時金の相続税における財産評価	202
Q72	定期借地権の評価方法・定期借地権の設定されている貸宅地 (底地)の評価方法	207
Q73	基準年利率	214
Q74	財産評価基本通達に基づく定期借地権の評価方法・貸宅地 (底地)の評価方法	220
Q75	個別通達に基づく一般定期借地権の設定されている貸宅地 (底地)の評価方法	225
Q76	財産評価基本通達により評価する場合の定期借地権と底地の 評価額の経年変化	229
Q77	個別通達による貸宅地(底地)の評価額の経年変化	232
Q78	権利金の授受がある場合の一般定期借地権設定時における底地	

評価の個別通達に基づく計算例	233
Q79 一般定期借地権設定後期間満了前に相続が発生した場合の底地の 評価の個別通達に基づく計算例	236
Q80 権利金の授受がある場合の一般定期借地権設定時における底地 評価の計算例	239
Q81 定期借地権設定後期間満了前に相続が発生した場合の底地の 評価の財産評価基本通達に基づく計算例	241
Q82 保証金の授受がある場合の定期借地権設定時における定期 借地権評価の計算例	243
Q83 10年後に相続が発生した場合の底地の評価額	245
Q84 相続発生時に保証金は全額債務控除できるか	248
Q85 定期借地権保証金ローンと住宅ローン控除	250
Q86 賃料の一括前払一時金を支払うための資金に係る住宅ローン 控除の不適用	253

PART 8 建物の増改築・再築・賃貸

Q87 借地上建物の増改築	258
Q88 地主が増改築を承諾しない場合	260
Q89 建物の再築	262
Q90 借地上建物の賃貸	264
Q91 借地上建物の借家人に対する明渡請求	266

PART 9 譲渡・転貸

Q92 事業用借地権の譲渡・転貸	270
Q93 譲渡承諾料	272
Q94 保証金の精算	274
Q95 事業用借地権譲渡の際の担保の扱い	276
Q96 担保が設定されている事業用借地権の譲渡の際の留意点	281

Q97	信託受益権の変動	283
Q98	建物が競売で第三者に売却された場合	285

PART 10 契約の変更・終了

Q99	借地権者からの解約申出	288
Q100	事業用借地権と倒産法制の関係	290
Q101	借地権者の破産	291
Q102	地主の破産	294
Q103	地主・借地権者の死亡	296
Q104	契約期間の変更	297
Q105	賃料の滞納	298
Q106	契約期間満了前の事業継続申出	300
Q107	借地契約の内容変更	302

PART 11 借地権と底地の流通・担保提供における 価格の鑑定

Q108	事業用借地権の推移(1)〈モデル1〉	304
Q109	事業用借地権の推移(2)〈モデル2〉	308
Q110	事業用借地権の推移(3)〈モデル3〉	312
Q111	建物譲渡特約付借地権の推移〈モデル4〉	316
Q112	一般定期借地権の推移〈モデル5〉	319
Q113	借地権と借地権の価格	327
Q114	他の借地権の価格との差異	332
Q115	事業用借地権の評価手法(1)	336
Q116	事業用借地権の評価手法(2)	338
Q117	事業用借地権を設定した底地評価の手法(1)	343
Q118	事業用借地権を設定した底地評価の手法(2)	345
Q119	普通借地権に比して賃料を安くした場合の問題	348

Q120	普通借地権設定と事業用借地権設定の底地価格の差異	351
------	--------------------------	-----

PART 12 契約終了時の措置

Q121	期間満了	356
Q122	更地とは	359
Q123	借地契約終了時に、建物に担保が設定されていた場合	361
Q124	借地契約終了時に、事業用借地権に担保が設定されていた場合	364
Q125	登記の抹消手続と登録免許税の計算方法	366
	【書式13】 抹消登記の登記申請書	368
	【書式14】 抹消登記用委任状	369
	【書式15】 抹消登記承諾書	370
	【書式16】 契約解除証書	371
Q126	保証金の精算	374
Q127	途中解約の場合の前払賃料	376

PART 13 地震等と事業用借地権

Q128	災害と事業用借地権	380
Q129	地震等による建物滅失と事業用借地権	381
Q130	地震等による建物滅失の場合の建物再築	382
Q131	地震等による建物滅失の場合の契約解除	384
Q132	建物滅失の際の対抗力	386
Q133	土地の使用不能と事業用借地権	388

資料編

〔資料1〕	事業用借地権設定契約のための覚書	392
〔資料2〕	「事業用借地権設定契約のための覚書」のチェックポイント	401
	・執筆者一覧	411

凡 例

〔凡 例〕

法	借地借家法
旧法	借地借家法（平成19年法第132号による改正前のもの）
不登法	不動産登記法
基準	不動産鑑定評価基準
仮登記担保法	仮登記担保契約に関する法律