

**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	7
Q 4	地主にとってのメリット	9
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	事業用借地権の期間見直し	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	造成費用の負担	24
Q11	グループホーム、診療所等への利用の可否	26
Q12	堅固な建物への適用の可否	28
Q13	借地の一部を付属駐車場として使用する方法	30

**PART 3 事業用借地権設定時の留意点**

Q14	設定契約の必須事項	34
Q15	設定契約の方法	36
Q16	公正証書の紛失	38
Q17	事業用借地権の存続期間と契約更新	40
Q18	既存の借地契約からの変更	42
Q19	一筆の土地の一部への設定	44
Q20	建物を売却しての事業用借地権設定	46
Q21	建物買取りの特約	48

Q22	建物建築までの土地使用に関する契約	50
-----	-------------------	----

**PART 4 事業用借地権と担保**

Q23	事業用借地権に対する融資の担保	54
Q24	保証金の担保としての利用の可否	57
Q25	事業用借地権自体への担保権設定	60
Q26	担保権の設定登記がされている土地の賃借	64
Q27	事業用借地権を設定登記している土地の担保適格性	66
Q28	担保権設定の際の承諾書の発行	69
	【書式1】(根) 抵当権設定の土地所有者承諾書	71
Q29	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	74
Q30	敷金の登記	77

**PART 5 事業用借地権と登記**

Q31	事業用借地権の登記	80
Q32	事業用借地権の設定登記手続と登録免許税の計算方法	84
	【書式2】賃借権設定の登記申請書	87
	【書式3】賃借権設定登記用委任状	88
	【書式4】地上権設定登記申請書	89
	【書式5】地上権設定登記用委任状	90
	【書式6】区分地上権設定承諾書	91
Q33	費用の負担	94
Q34	事業用借地権の仮登記	96
Q35	事業用借地権設定契約に必要な書類	98
Q36	事業用借地権の登記簿の記載	101
Q37	定期借家権の登記簿の記載	103
Q38	賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記	104
	【書式7】優先同意登記の登記申請書	106

【書式8】 優先同意登記用委任状	107
【書式9】 優先同意登記同意書	108
【書式10】 優先同意登記承諾書	109
Q39 優先同意登記の登記簿の記載	112

## PART 6 賃料

Q40 賃料決定の基本的な考え方	116
Q41 賃料の構成要素	118
Q42 賃料の実例	121
Q43 地価が急上昇した場合	122
Q44 地価が急落した場合	124
Q45 賃料の増額方法	126
Q46 賃料の増額要因	128
Q47 当初の賃料	130
Q48 当初の賃料決定の具体的方法	132
Q49 違約金の考え方およびその上限	136
Q50 経済変動に伴う賃料減額請求	139
Q51 接面道路の拡幅が必要な場合の賃料の決め方	140

## PART 7 保証金・権利金および定期借地権・ 底地評価の税務

Q52 保証金、権利金、敷金の違い	146
Q53 一時金の設定	149
Q54 前払賃料方式のメリット・デメリット	151
Q55 保証金の追加	154
Q56 保証金を預かった場合の所得税	156
Q57 保証金を貸家の修繕費に充当する場合の所得税	158
Q58 保証金を定期預金に預け入れる場合の所得税	160

Q59 保証金を別荘購入資金に充てる場合の所得税	161
Q60 保証金による経済的利益	162
Q61 課税関係の管理	164
Q62 権利金を受け取る場合	166
Q63 保証金の経済的利益への課税	169
Q64 地価もしくは賃料に対する保証金の目安	171
Q65 権利金の金額と賃料の関係	172
Q66 前払賃料返還の担保	173
Q67 賃料の一括前払一時金の前払賃料としての処理	175
Q68 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	187
Q69 賃料の一括前払一時金の相続税における財産評価	189
Q70 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	194
Q71 基準年利率	201
Q72 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	207
Q73 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	212
Q74 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	216
Q75 個別通達による貸宅地(底地)の評価額の経年変化	219
Q76 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	220
Q77 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	223
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 評価の計算例	226

Q79 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	228
Q80 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	230
Q81 10年後に相続が発生した場合の底地の評価額	232
Q82 事業用借地権設定のための覚書（予約契約）交わしている 宅地の評価	235
Q83 相続発生時に保証金は全額債務控除できるか	239
Q84 定期借地権保証金ローンと住宅ローン控除	241
Q85 賃料の一括前払一時金を支払うための資金にかかる住宅ローン 控除の不適用	244

## PART 8 建物の増改築・再築・賃貸

Q86 借地上建物の増改築	248
Q87 地主が増改築を承諾しない場合	250
Q88 建物の再築	252
Q89 借地上建物の賃貸	254
Q90 借地上建物の借家人に対する明渡請求	256

## PART 9 譲渡・転貸

Q91 事業用借地権の譲渡・転貸	260
Q92 譲渡承諾料	262
Q93 保証金の精算	264
Q94 事業用借地権譲渡の際の担保の扱い	266
Q95 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	271
Q96 信託受益権の変動	273
Q97 建物が競売で第三者に売却された場合	276

## PART 10 契約の変更・終了

Q98 借地人からの解約申出	280
Q99 事業用借地権と倒産法制の関係	282
Q100 借地人の破産	283
Q101 地主の破産	286
Q102 地主・借地人の死亡	288
Q103 契約期間の変更	289
Q104 賃料の滞納	290
Q105 契約期間満了前の事業継続申出	292
Q106 借地契約の内容変更	294

## PART 11 借地権と底地の流通・担保提供における 価格の鑑定

Q107 事業用借地権の推移(1)〈モデル1〉	296
Q108 事業用借地権の推移(2)〈モデル2〉	300
Q109 事業用借地権の推移(3)〈モデル3〉	304
Q110 建物譲渡特約付借地権の推移〈モデル4〉	308
Q111 一般定期借地権の推移〈モデル5〉	314
Q112 借地権と借地権の価格	321
Q113 他の借地権の価格との差違	326
Q114 事業用借地権の評価手法(1)	330
Q115 事業用借地権の評価手法(2)	332
Q116 事業用借地権を設定した底地評価の手法(1)	336
Q117 事業用借地権を設定した底地評価の手法(2)	337
Q118 普通借地権に比して賃料を安くした場合の問題	340
Q119 普通借地権設定と事業用借地権設定の底地価格の差違	343

**PART 12 契約終了時の措置**

Q120	期間満了	348
Q121	更地とは	351
Q122	借地契約終了時に、建物に担保が設定されていた場合	353
Q123	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	356
Q124	登記の抹消手続と登録免許税の計算方法	358
	【書式11】 抹消登記の申請書	360
	【書式12】 抹消登記用委任状	361
	【書式13】 抹消登記承諾書	362
	【書式14】 契約解除証書	363
Q125	保証金の精算	366
Q126	途中解約の場合の前払賃料	368

**PART 13 地震等と事業用借地権**

Q127	災害と事業用借地権	372
Q128	地震等による建物滅失と事業用借地権	373
Q129	地震等による建物滅失の場合の建物再築	375
Q130	地震等による建物滅失の場合の契約解除	377
Q131	建物滅失の際の対抗	379
Q132	土地の使用不能と事業用借地権	381
	〔資料1〕 事業用借地権設定契約のための覚書	384
	〔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	392
	・執筆者一覧	402