

第3 定期借地権等の設定に際し、保証金等を預託した者が（特定増改築等）住宅借入金等特別控除を受ける場合の土地等の取得の対価

定期借地権等の設定に際し、保証金等を預託した者が（特定増改築等）住宅借入金等特別控除を受ける場合の定期借地権等の設定の時における保証金等に係る敷地の取得対価の額の算出（措通41-28、措通41の3の2-7）

設 例

定期借地権の設定時期	平成19年4月（平成19年居住開始）
定期借地権の設定期間	50年間
保証金の額	20,000,000円（保証金に対して無利息）

土地等の取得に要する資金の金額

$$\begin{array}{l} \text{保証金の額} \quad \text{保証金の額} \quad \left[\begin{array}{l} \text{残存年数50年に応じ} \\ \text{る基準年利率(2.0\%)} \\ \text{の複利現価率} \end{array} \right] \\ 20,000,000円 - (20,000,000円 \times 0.372) = 12,560,000円 \end{array}$$

（注） 平成19年に定期借地権等の設定に際し、保証金等を預託した者が（特定増改築等）住宅借入金等特別控除を受ける場合の、土地等の取得の対価を算出する際の基準年利率については、定期借地権等を設定した日の属する月の基準年利率を使用するのであるが、具体的には、次のとおりである。

基 準 年 利 率

（単位：%）

区分	年数 又は 期間	平成 19年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
短期	1年	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	1.0	1.0	1.0	0.75			
	2年												
中期	3年	1.0											
	4年		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5	1.5	1.5	1.0		
	5年												
	6年												
長期	7年 以上	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0			

※ 平成19年12月21日現在。

○ 定期借地権の設定期間が平成19年1月から5月の場合の複利表は次のとおり。

複 利 表

区分	年数	年 0.75 % の複利年金現価率	年0.75%の複利現価率	年0.75%の年賦償還率	年2.0%の複利終価率	区分	年数	年2.0%の複利年金現価率	年2.0%の複利現価率	年 2.0 % の年賦償還率	年2.0%の複利終価率
短期	1	0.993	0.993	1.007	1.020		36	25.489	0.490	0.039	2.039
	2	1.978	0.985	0.506	1.040		37	25.969	0.481	0.039	2.080
区分	年数	年1.0%の複利年金現価率	年 1.0 % の複利現価率	年 1.0 % の年賦償還率	年2.0%の複利終価率		38	26.441	0.471	0.038	2.122
							39	26.903	0.462	0.037	2.164
中期	年数	2.941	0.971	0.340	1.061		40	27.355	0.453	0.037	2.208
							41	27.799	0.444	0.036	2.252
中期	3	3.902	0.961	0.256	1.082		42	28.235	0.435	0.035	2.297
	4	4.853	0.951	0.206	1.104		43	28.662	0.427	0.035	2.343
中期	5	5.795	0.942	0.173	1.126		44	29.080	0.418	0.034	2.390
	6						45	29.490	0.410	0.034	2.437
区分	年数	年2.0%の複利年金現価率	年 2.0 % の複利現価率	年 2.0 % の年賦償還率	年2.0%の複利終価率		46	29.892	0.402	0.033	2.486
							47	30.287	0.394	0.033	2.536
長期	7	6.472	0.871	0.155	1.148		48	30.673	0.387	0.033	2.587
	8	7.325	0.853	0.137	1.171		49	31.052	0.379	0.032	2.638
	9	8.162	0.837	0.123	1.195		50	31.424	0.372	0.032	2.691
	10	8.983	0.820	0.111	1.218		51	31.788	0.364	0.031	2.745
	11	9.787	0.804	0.102	1.243		52	32.145	0.357	0.031	2.800
	12	10.575	0.788	0.095	1.268		53	32.495	0.350	0.031	2.856
	13	11.348	0.773	0.088	1.293		54	32.838	0.343	0.030	2.913
	14	12.106	0.758	0.083	1.319		55	33.175	0.337	0.030	2.971
	15	12.849	0.743	0.078	1.345		56	33.505	0.330	0.030	3.031
	16	13.578	0.728	0.074	1.372		57	33.828	0.323	0.030	3.091
	17	14.292	0.714	0.070	1.400		58	34.145	0.317	0.029	3.153
	18	14.992	0.700	0.067	1.428		59	34.456	0.311	0.029	3.216
	19	15.678	0.686	0.064	1.456		60	34.761	0.305	0.029	3.281
	20	16.351	0.673	0.061	1.485		61	35.060	0.299	0.029	3.346
长期	21	17.011	0.660	0.059	1.515		62	35.353	0.293	0.028	3.413
	22	17.658	0.647	0.057	1.545		63	35.640	0.287	0.028	3.481
	23	18.292	0.634	0.055	1.576		64	35.921	0.282	0.028	3.551
	24	18.914	0.622	0.053	1.608		65	36.197	0.276	0.028	3.622
	25	19.523	0.610	0.051	1.640		66	36.468	0.271	0.027	3.694
	26	20.121	0.598	0.050	1.673		67	36.733	0.265	0.027	3.768
	27	20.707	0.586	0.048	1.706		68	36.994	0.260	0.027	3.844
	28	21.281	0.574	0.047	1.741		69	37.249	0.255	0.027	3.921
	29	21.844	0.563	0.046	1.775		70	37.499	0.250	0.027	3.999
	31	22.938	0.541	0.044	1.847						
	32	23.468	0.531	0.043	1.884						
	33	23.989	0.520	0.042	1.922						
	34	24.499	0.510	0.041	1.960						
	35	24.999	0.500	0.040	1.999						