

第3 定期借地権付建物を購入した者が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

定期借地権付建物を購入した者が、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の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）

設 例

定期借地権の設定時期	平成16年7月
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（平成16年居住の例）

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

(注) 基準年利率については、平成16年6月4日付課評2-7ほか二課共同「財産評価基本通達の一部改正について（法令解釈通達）」により、短期（3年未満）、中期（3年以上7年未満）及び長期（7年以上）に区分して、各月ごとに別に定められることとされた。

平成16年に定期借地権付建物を購入した者が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

区分	年数 又は 期間	平成 16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	0.05	0.05	0.05	0.05	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	
2年													
中期	3年	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.75	0.75	0.5			
	4年												
	5年												
	6年												
長期	7年以上	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	1.5			

定期借地権の設定期間が平成 16 年 7 月及び 8 月の場合の複利表は次のとおり。

複 利 表

区分	年数	年 0.1%の 複利年金 現価率	年 0.1% の複利現 価率	年 0.1% 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	0.999	0.999	1.001	1.020	長期	36	25.489	0.490	0.039	2.039
	2	1.997	0.998	0.501	1.040		37	25.969	0.481	0.039	2.080
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		38	26.441	0.471	0.038	2.122
							39	26.903	0.462	0.037	2.164
							40	27.355	0.453	0.037	2.208
							41	27.799	0.444	0.036	2.252
中期	3	2.956	0.978	0.338	1.061		42	28.235	0.435	0.035	2.297
	4	3.926	0.971	0.255	1.082		43	28.662	0.427	0.035	2.343
	5	4.889	0.963	0.205	1.104		44	29.080	0.418	0.034	2.390
	6	5.846	0.956	0.171	1.126		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% の複利原 価	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
							48	30.673	0.387	0.033	2.587
							49	31.052	0.379	0.032	2.638
長期	7	6.472	0.871	0.155	1.148		50	31.424	0.372	0.032	2.691
	8	7.325	0.853	0.137	1.171		51	31.788	0.364	0.031	2.745
	9	8.162	0.837	0.123	1.195		52	32.145	0.357	0.031	2.800
	10	8.983	0.820	0.111	1.218		53	32.495	0.350	0.031	2.856
	11	9.787	0.804	0.102	1.243		54	32.838	0.343	0.030	2.913
	12	10.575	0.788	0.095	1.268		55	33.175	0.337	0.030	2.971
	13	11.348	0.773	0.088	1.293	56	33.505	0.330	0.030	3.031	
	14	12.106	0.758	0.083	1.319	57	33.828	0.323	0.030	3.091	
	15	12.849	0.743	0.078	1.345	58	34.145	0.317	0.029	3.153	
	16	13.578	0.728	0.074	1.372	59	34.456	0.311	0.029	3.216	
	17	14.292	0.714	0.070	1.400	60	34.761	0.305	0.029	3.281	
	18	14.992	0.700	0.067	1.428	61	35.060	0.299	0.029	3.346	
	19	15.678	0.686	0.064	1.456	62	35.353	0.293	0.028	3.413	
	20	16.351	0.673	0.061	1.485	63	35.640	0.287	0.028	3.481	
	中期	21	17.011	0.660	0.059	1.515	64	35.921	0.282	0.028	3.551
		22	17.658	0.647	0.057	1.545	65	36.197	0.276	0.028	3.622
		23	18.292	0.634	0.055	1.576	66	36.468	0.271	0.027	3.694
		24	18.914	0.622	0.053	1.608	67	36.733	0.265	0.027	3.768
		25	19.523	0.610	0.051	1.640	68	36.994	0.260	0.027	3.844
		26	20.121	0.598	0.050	1.673	69	37.249	0.255	0.027	3.921
27		20.707	0.586	0.048	1.706	70	37.499	0.250	0.027	3.999	
28		21.181	0.574	0.047	1.741						
29		21.844	0.563	0.046	1.775						
30		22.396	0.552	0.045	1.811						
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						