

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 17 年 4 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 17 年居住の例）

$$\begin{array}{l}
 \text{保証金の額} \qquad \qquad \qquad \text{保証金の額} \qquad \left[\begin{array}{l} \text{残存年数 50 年に応じ} \\ \text{る基準年利率 (1.5\%)} \\ \text{の複利現価率} \end{array} \right] \\
 20,000,000 \text{ 円} \quad - \quad (20,000,000 \text{ 円} \times 0.475) = \underline{10,500,000 \text{ 円}}
 \end{array}$$

(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 17 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 17 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	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
2 年													
中期	3 年	0.5	0.5	0.5	0.5	0.25	0.25	0.25	0.5	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	1.5	1.5	1.5			

※ 平成 17 年 10 月から 12 月までの基準年利率については、平成 17 年 12 月 20 日現在定められていない。

定期借地権の設定期間が平成17年1月から4月、8月及び9月の場合の複利表は次のとおり。

複 利 表

区分	年数	年0.05%の複利年金現価率	年0.05%の複利現価率	年0.05%の年賦償還率	年2.0%の複利終価率	区分	年数	年1.5%の複利年金現価率	年1.5%の複利現価率	年1.5%の年賦償還率	年2.0%の複利終価率
短期	1	1.000	1.000	1.001	1.020	長期	36	27.661	0.585	0.036	2.039
	2	1.999	0.999	0.500	1.040		37	28.237	0.576	0.035	2.080
区分	年数	年0.5%の複利年金現価率	年0.5%の複利現価率	年0.5%の年賦償還率	年2.0%の複利終価率		38	28.805	0.568	0.035	2.122
							39	29.365	0.560	0.034	2.164
							40	29.916	0.551	0.033	2.208
							41	30.459	0.543	0.033	2.252
中期	3	2.970	0.985	0.337	1.061		42	30.994	0.535	0.032	2.297
	4	3.950	0.980	0.253	1.082		43	31.521	0.527	0.032	2.343
	5	4.926	0.975	0.203	1.104		44	32.041	0.519	0.031	2.390
	6	5.896	0.971	0.170	1.126		45	32.552	0.512	0.031	2.437
区分	年数	年1.5%の複利年金現価率	年1.5%の複利現価	年1.5%の年賦償還率	年2.0%の複利終価率		46	33.056	0.504	0.030	2.486
							47	33.553	0.497	0.030	2.536
							48	34.043	0.489	0.029	2.587
							49	34.525	0.482	0.029	2.638
長期	7	6.598	0.901	0.152	1.148		50	35.000	0.475	0.029	2.691
	8	7.486	0.888	0.134	1.171		51	35.468	0.468	0.028	2.745
	9	8.361	0.875	0.120	1.195		52	35.929	0.461	0.028	2.800
	10	9.222	0.862	0.108	1.218		53	36.383	0.454	0.027	2.856
	11	10.071	0.849	0.099	1.243		54	36.831	0.448	0.027	2.913
	12	10.908	0.836	0.092	1.268		55	37.271	0.441	0.027	2.971
	13	11.732	0.824	0.085	1.293	56	37.706	0.434	0.027	3.031	
	14	12.543	0.812	0.080	1.319	57	38.134	0.428	0.026	3.091	
	15	13.343	0.800	0.075	1.345	58	38.556	0.422	0.026	3.153	
	16	14.131	0.788	0.071	1.372	59	38.971	0.415	0.026	3.216	
	17	14.908	0.776	0.067	1.400	60	39.380	0.409	0.025	3.281	
	18	15.673	0.765	0.064	1.428	61	39.784	0.403	0.025	3.346	
	19	16.426	0.754	0.061	1.456	62	40.181	0.397	0.025	3.413	
	20	17.169	0.742	0.058	1.485	63	40.572	0.391	0.025	3.481	
	長期	21	17.900	0.731	0.056	1.515	64	40.958	0.386	0.024	3.551
		22	18.621	0.721	0.054	1.545	65	41.338	0.380	0.024	3.622
		23	19.331	0.710	0.052	1.576	66	41.712	0.374	0.024	3.694
		24	20.030	0.700	0.050	1.608	67	42.081	0.369	0.024	3.768
		25	20.720	0.689	0.048	1.640	68	42.444	0.363	0.024	3.844
		26	21.399	0.679	0.047	1.673	69	42.802	0.358	0.023	3.921
27		22.068	0.669	0.045	1.706	70	43.155	0.353	0.023	3.999	
28		22.727	0.659	0.044	1.741						
29		23.376	0.649	0.043	1.775						
30		24.016	0.640	0.042	1.811						
31		24.646	0.630	0.041	1.847						
32		25.267	0.621	0.040	1.884						
33		25.879	0.612	0.039	1.922						
34		26.482	0.603	0.038	1.960						
35		27.076	0.594	0.037	1.999						