

平成八年六月十四日提出
質問第二八号

定期借地権に関する質問主意書

提出者 平田米男

定期借地権に関する質問主意書

近年、土地・住宅問題に対する新たな可能性として「定期借地権」がクローズアップされ、社会の注目を浴びているが、住宅地の高地価に苦しむ都市住民への良質な住宅の供給という観点からも、これら定期借地権の円滑な定着と普及促進は不可欠である。しかし税制、制度の面で改善すべき点が多く、定期借地権の用地供給が順調に行われていないという現実もある。したがって定期借地権に係る問題点を早急に是正し、国民が安心して利用できる定期借地権制度の普及促進を進めるためにも、行政の強力な対応が急務であると考へ、次の事項について質問する。

一 定期借地権の設定された相続時の底地の評価は、原則として更地評価の八割となっているが、この評価方法の法的根拠は何か。また底地評価が高いため、相続時に土地所有者は土地を手放さざるを得なくなる可能性があるが、更地評価の八割の価格では到底売却できない状況にあり、これらの状況についてはどのように考えているのか、適正化も含め今後の対応について、あわせて明示されたい。

二 定期借地権を設定した場合、その地主は相続時において底地の評価減を二割受けることができる。しかし保証金の債務評価が「保証金の経済的利益」として評価された場合、相続税の評価額は定期借地権を設

定しないものより高額になることがある。この場合何らかの土地の有効活用をせずに土地を保有していたほうが相続対策上有利であり、土地の供給に支障をきたすことになるが、これらの現状と適正化を含め今後の方針についてどのように考えているのか明らかにされたい。

三 公営住宅、住宅・都市整備公団、住宅供給公社による、定期借地権を利用しての一戸建て、または共同住宅について、その進捗状況や今後の見通しはどのようなになっているのか明らかにされたい。

四 ある一定の条件で、特に優良であると認められる定期借地権住宅については、助成制度や融資制度を設けるべきであると考えるが、どのような認識を持っているのか、これら諸制度の設置を含め今後の対応について明示されたい。

右質問する。