

## Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座・第14回

# 前払い地代方式定期借地権を 活用した資産組み換え

定期借地権事業とは、一定の期間が過ぎれば必ず土地が返還される、土地所有者にとっては安心感の高い事業です。定期借地権設定時に受領する一時金には、「保証金」「権利金」「前払い地代」の3種類がありますが、今号では「前払い地代方式」を活用した資産の組み換えをご紹介します。

## 前払い地代とは

期間満了時に返還を要しない金銭のことで、土地所有者(貸主)は、受け取った一時金を「前受収益(負債)」として計上し、設定した期間に応じて各年分の収入金額に算入することができます。

**【状況】** 都心に所有している土地を駐車場として運営しているA氏。高い容積率なのでもう少し賢い運用方法はないかと考えています。しかし、そのために資金を借り入れることに抵抗があり、また、先祖代々の土地なので手放したくないと思っています。何か良い活用方法はあるでしょうか。

- 目黒区内の幹線道路沿いの土地660㎡を所有し、駐車場(30台収容可)を運営
- 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率300%)
- 路線価:55万円/㎡
- 更地地価:6億円

### 【現況収入】

3万円/月×30台×12カ月=1,080万円

### 【コスト】

固都税:約353万円\*注1

所得税等:約363万円\*注2

**手取り収入:約360万円**

注1)

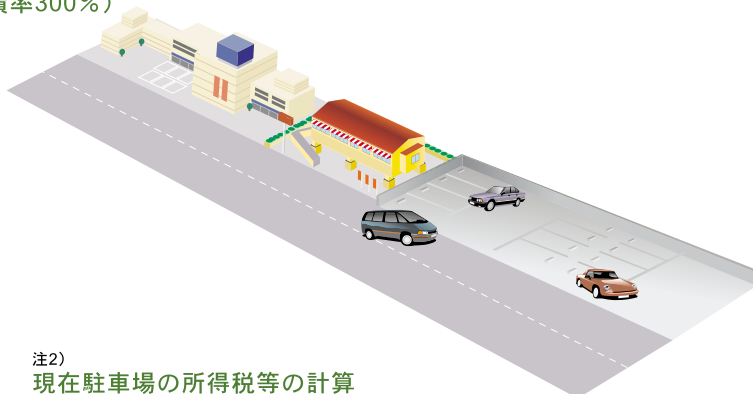
現在駐車場の固都税の計算

固定資産税評価額 都内駐車場所有の場合 標準税率  
3億2,000万円×65%×1.7%=約353万円

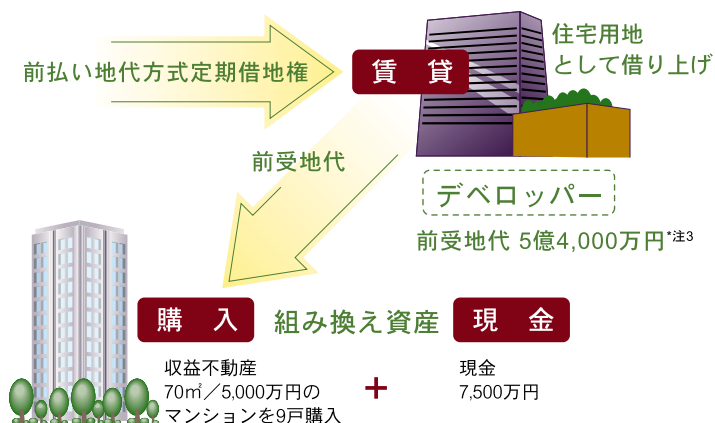
注2)

現在駐車場の所得税等の計算

駐車場収入 固都税 最高税率(他にも所得がある前提)  
(1,080万円-353万円)×50%=約363万円



**【対策】** 定期借地権設定契約書(国税庁の書式に準拠したもの)によりデベロッパーと契約。前払い地代方式により取得した前受地代を使って不動産を購入。



**【収入】**

- 取得価額:4億5,000万円 ●取得費用:1,500万円
- 想定家賃収入(年間)  
27.5万円(@13千円/坪)×9戸×12カ月×95%＝約2,820万円

**【コスト:マンション】**

- 維持コスト(年間)  
2.6万円(@900円管理、@350円修繕)×9戸×12カ月＝280万円
- 固都税:約153万円\*注4 ●所得税等:約863万円\*注5

**【コスト:底地】**

- 固都税:約107万円\*注6 ●所得税等:約396万円\*注7

**手取り収入:約1,021万円** \*注8

注3) 地代総額:6億円×1.5%×60年＝5億4,000万円

注4) 資産組み換えによる購入マンションの固都税の計算  
マンション1戸当たり固都税  
17万円×9戸＝約153万円

注5) 資産組み換えによる購入マンションの所得税等の計算  
想定家賃収入 管理費等 固都税 減価償却費(3億円は想定建物価額) 所得税等  
(2,820万円－280万円－153万円－(3億円×0.022)660万円)×50%＝約863万円

※)平成19年4月1日以降取得の事業用不動産の減価償却の計算は新定額法により計算します。新定額法は残存価額を考慮しない計算方法ですので、0.9を乗じないことに注意が必要となります。

注6) 定期借地権設定後の底地の固都税の計算  
固定資産税評価額 住宅用地による軽減(200㎡以下の部分) 税率  
底地の固定資産税…3億2,000万円×1/6×1.4%＝約75万円---①  
固定資産税評価額 住宅用地による軽減(200㎡以下の部分) 税率  
底地の都市計画税…3億2,000万円×1/3×0.3%＝約32万円---②  
∴①+②＝75万円+32万円＝約107万円

注7) 定期借地権設定後の底地の所得税等の計算  
毎年収益 底地固都税 税率 所得税等  
(900万円－107万円)×50%＝約396万円  
※)毎年収益＝5億4,000万円(地代総額)÷60年＝900万円

注8) 想定手取り収入(購入マンション)の計算  
想定家賃 管理費等 固都税 所得税等 底地固都税 底地の所得税等 手取り収入  
2,820万円－280万円－153万円－863万円－107万円－396万円＝約1,021万円

※簡便上、事業税は考慮していません。

**【注意点・デメリット】** 相続税評価額が増加する

- 底地の相続税評価額  
小規模宅地減額  
55万円×(200㎡×50%) + 55万円×460㎡＝3億800万円----A
  - 組み換え後の相続税評価額  
マンション1戸当たり評価  
2,000万円×9戸＝1億8,000万円---①
  - 底地の当初の相続税評価額  
底地の相続税評価額 底地権割合(※年々割合は変化するので注意)  
{55万円×(200㎡×50%) + 55万円×460㎡}×0.55＝1億6,940万円---②
- 手元現金  
①+②+7,500万円＝4億2,440万円----B  
B-A＝1億1,640万円増加

**【効果】**

- 前払い地代方式により取得した「前受地代」により別の資産の取得や運用が可能となります。
- 一時金を「前払い地代方式」として収受することで、契約期間に応じて収益を分散して計上できるため、受領時の一時的な税流出はありません。
- 定期借地権を設定した底地の固定資産税の圧縮を図ることができます。

※本誌掲載のシミュレーションは一例で、ご所有物件、ご売却物件ご購入物件その他の条件により適合しない場合があります。  
※個別の税務上の取扱いについては所轄の税務署または税理士等の専門家にご相談ください。

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。  
将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株) 都心営業本部 事業推進グループ

フリーコール

**0120-977-131**

午前9時30分～午後5時30分  
(毎週水曜定休)