



### 相談の背景 Background

都内一等地に、代々受け継がれてきた広大な敷地を所有する相談者。先祖伝来の土地は守りつつ、資産価値を最大限に活かすため、賃貸物件を建築し、家賃収入による安定したキャッシュフローを確保する計画を立案されていました。

ところが、顧問税理士による事前の収支診断の結果、総建築費は約20億円に達する見込みであることが判明。さらに、全額を金融機関からの借り入れに頼る計画であるため、過大なリスクを伴う事業計画であることが明らかとなりました。

顧問の先生より、「顧問先が保有する土地の資産価値を維持しつつ、建築コストを抑えながら収益性を高める方法がないか」とのご相談をいただきました。



### 問題点 Problem

#### 1 過大な財務リスク

- 総建築費約20億円に対し自己資金ゼロ、全額借入による計画
- 金利上昇局面において、長期的な利息負担リスク

#### 3 建築費高騰リスク

- 建築資材・人件費の高騰により、建築コストのさらなる上振れリスク

#### 2 収支計画の不確実性

- 多額の投資に対し、賃料収入確保の保証がない
- 住宅・商業それぞれの需要や賃料相場に不透明感

#### 4 資産保全リスク

- 土地を担保に過大な借入を行えば、負の資産承継になる可能性
- 不動産価値下落時には債務超過のリスクも

### 解決までの流れ How to

#### 1. 選択肢の比較

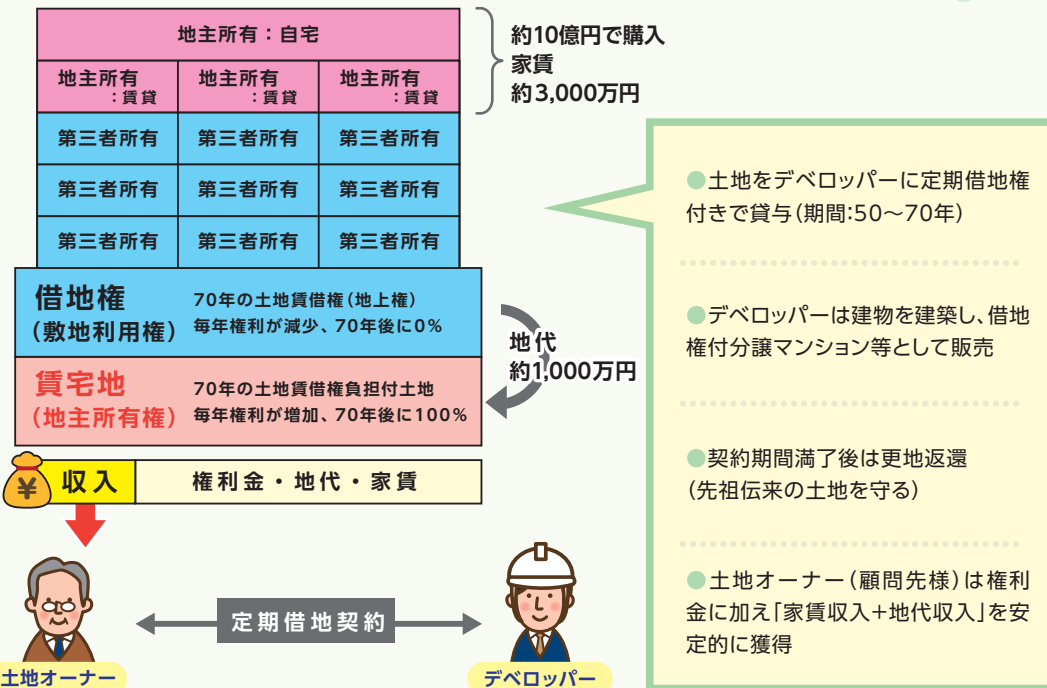
顧問先様の大切な資産を守りながら、過大な財務リスクを回避し、長期的に安定した収益を確保するためには、従来の「大規模賃貸物件建築」という発想に固執せず、以下複数の選択肢を検証



検討案	内容	メリット・デメリット
スモールスタート案	一部エリアのみ先行開発し段階的に収益化	リスク分散は可能だが収益化に時間がかかる
建築コスト圧縮案	建設会社選定の見直し	コスト削減効果には限界がある
定期借地権活用案	土地をデベロッパーに貸し、建物建築・運営はデベロッパーが実施	初期投資ゼロ・長期安定収入・権利金収入も確保

#### 2. 「定期借地権活用案」を採用

最終的に上記のうち「定期借地権活用案」が最もリスク低減効果と収益性のバランスが良いと判断



### 3. 「コンペ方式」でデベロッパーを選定

デベロッパーを1社に限定せず、複数社から提案を募る「コンペ方式」を採用。結果、複数社による競争により、当初計画を大きく上回る20億円超の権利金を獲得



### 4. マンションの一部買取

獲得した20億円の権利金の一部で、建築したマンションの一部を買い取り。定期借地による地代に加え、買い取ったマンションを賃貸することで高額な家賃収入を実現



### ② 地代と権利金の割合

土地を建物の所有を目的として貸し付けた場合には、借地権の設定の対価として権利金など一時金を受け取るのが通例です。通常、権利金は不動産所得として総合課税(最大55%)となります。

ただし、権利金が特に多額であれば、土地の一部を譲渡したこととその効果が変わらない場合があり、資産の譲渡があったものとして「資産譲渡」とみなされ、譲渡所得が適用される可能性があります(分離課税20.315%)。

**総合課税(最大55%) ⇔ 分離課税(20.315%)**

地代と当初の権利金、どちらの割合を大きくするのは顧問税理士に相談し、税務上、最も有利な取り扱いの検討が重要です。

### 定期借地権活用のメリット Melit

初期投資ゼロ	建築資金はデベロッパー負担
権利金収入	契約時に多額の権利金を獲得
安定地代収入	契約期間中、安定した地代収入を確保
リスク移転	建築・運営リスクをデベロッパーが負担
資産保全	契約終了後、更地返還により土地資産は確保



### 本事例のポイント Point

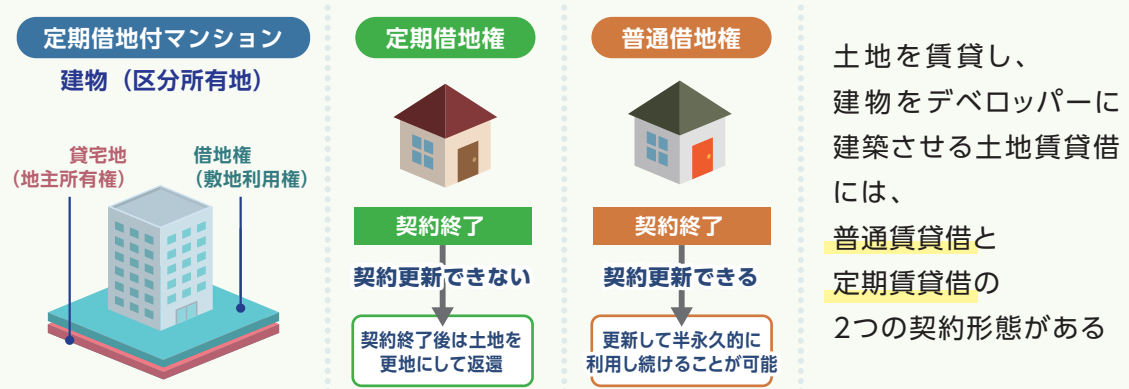
**POINT** 定期借地権を採用することで「マイナス20億」→「プラス20億円」が実現

「定期借地権活用案」を採用することで、オーナー自身の初期投資負担をゼロとし、事業リスクを大幅に軽減。さらに、契約時に多額の権利金を受け取ることで事業開始時点で安心できるキャッシュフローを確保し、安定した地代収入と高額の家賃収入を長期に見込める仕組みを実現しました。

加えて、土地は定期借地権契約満了後に更地で返還されるため、先祖代々の土地を守るという本来の目的も確保されています。本件では、当初想定されていた全額借入による20億円のマイナスから、権利金による20億円強のプラスへと大きく転換。結果として、事業スタート時点で約40億円もの差を生み出すことに成功し、オーナーにとって極めて有利な資産活用モデルを構築することができました。

### 定期借地権設定時の注意 POINT

#### ① 普通借地権との違いを理解する



土地の最適な活用方法は、オーナーの経済状況や意向によって異なります。複数の選択肢を実現可能性も考慮しながら検討していくことが大切です。

