

## 土地を貸して資金化、借りて減価償却

### 1. 新しい考え方とは

平成17年度税制改正の中に定期借地権の税務が「取扱いの明確化」として盛り込まれた。自民党税調の重要事項として承認されている。土地利用・投資に大きな影響を与える可能性がある。

定期借地権の一時金を、一定の契約に基づき賃料の前払いとして一括授受する場合は、借地人、土地所有者それぞれについて、期間に応じた費用化、収益計上を可能とさせる取扱いの明確化を図る、というものである。

地代の前払いであれば、借地人にとっては期間に応じて償却（費用化）が可能となる。

一方、前受賃料を受け取る土地所有者は、期間に応じて収益を認識すればよいという理論である。

### 2. 具体的に数字で見ると

例えば時価1億円の土地に対して年2%の地代とする。定期借地権設定時にこの地代の総額を一括払いするのであれば、 $1億円 \times 2\% \times 50年 = 1億円$ の地代の前払いとなる。

これを毎年200万円ずつ、借地人は費用化させる。土地所有者は1億円の前受地代を受け取り、毎年200万円ずつ収益計上する。一括払いが4,000万円と、期ごとに支払う地代6,000万円（1年ごと120万円、月額10万円）に分けることもできる。いずれも、費用・収益は年200万円である。

### 3. 貸す側のメリット

#### (1) 貸して資金化できる

土地所有者は、土地を貸し、前受地代を受けて資金化できる。返済義務がほとんどなく、多額の資金を他の事業に利用できる。期間終了後は、返済なし、そして土地は戻る。土地活用リスクはほとんどない。税負担は期間に応じて負担するので軽い。売却は、売却時に一時課税され、所有権を失う。前受地代は長期間安定して、土地を資金化して利用できる。

#### (2) 様々な活用ができる

土地を貸して、前受地代で建物を

土地を一部貸して、その資金で建物を建てる。地代と家賃の合計が収入となる。建物の減価償却ができるので、前受地代の収益は相殺される。キャッシュフローは高く、実質的には無借金なので、安心安全な複合活用ができる。等価交換マンション事業の類似的な活用ができる。

法人は60%の前受地代を受けると

法人は、売却すれば、税引後の手取り資金は60%とな

る。定期借地権で、時価の60%の前受地代を受け取り、その後に地代を受けるという手法も選択できる。

貸して、借入金の返済、相続税の支払いに

土地を売却しないで、前受地代で借入金の返済（担保を外して）が可能である。個人が相続税の支払いや、代償分割することも可能となる。

### 4. 借りる側のメリット

#### ~法人、投資家のキャッシュフローのメリット~

前払賃料によって、土地の費用化、減価償却が可能となれば、法人や投資家のメリットは大きい。

資金回収が早期になる

前払賃料が仮に200万円ずつ償却できれば、節税効果（税率を仮に40%）で毎年80万円ずつ資金が回収される。土地の購入と定期借地権の設定の有利不利を検討する場合、購入のケースでは、土地を売却しなければその資金は回収されない。

減損会計のリスクが少ない

土地価格下落の影響を受けにくい。前払賃料が毎年償却されるので、帳簿価額が減額されていく。将来のキャピタルロスリスクは極めて限定される。

投資のキャッシュフローが明確

出口のキャッシュインフローが確定されることで、

収入 支出 = 現金

のキャッシュフローが極めて明確化される。投資案件として資金フローが見えやすい。収益力さえあれば、中途売却も十分可能である。

大型開発、中古も面白い

資金回収が早い、減損会計のリスクが少ない、キャッシュフローが明確となれば、法人はもちろん、投資家やファンドにとって大型投資が十分可能になる。さらに、中古物件も建物の耐用年数を見定めて、期間に応じ、前払賃料を想定して利回りの高い投資商品も可能になる。

投資用マンションは魅力的

上記4 - に前払地代による投資用マンションは、投資金が少なく、土地の償却ができるメリットにより、実質利回りは高くなる。投資商品として魅力的である。

詳しくは1月20日(木)新春タクトセミナーにて  
~ 申込受付中 ~

(担当: 本郷 尚)