超理解

土地活用収支

2025年度版

**Ver.250401**

[](https://land-ps.biz/)

はじめに

安易な土地活用は収益を積み上げるどころか負の遺産になりかねません。

事業化に備えた検証

土地活用計画の核はいうまでもなく収支計画です。

どんなに美しい建物も収支が健全でなければその質を保つことはできません。

ハウスメーカーやゼネコン、テナント、設計事務所が提案する収支計画は工事や設計、管理運営業務を受注する目的で作成されるサービス行為であるため、恣意的な内容に陥りやすいことは否めません。

複数の提案がなされる場合は各社各様の書式、ルールで策定される収支計画を検証することは容易ではありません。

意外と少ない検証の手だて

収支計画は計算結果であるため基礎となる数値が変化すると、その結果である収支計画の数値は大きく変化します。

見栄えのする収支計画、見栄えはしないが堅実な収支計画、いずれも基礎となる数値のサジ加減次第と言っても過言ではありません。

一方、その検証には一定の知識やノウハウが必要ですが、解説書は内容が広範囲で難解、各論は専門家に相談できても総合的な検証はできない、市販の収支ソフトは高価なうえ使いこなせるかわからない等、難問山積です。

リスクに対処できる土地活用計画

収支計画を理解することで事業手法を適切に選択し、空室発生や家賃下落に備えた土地活用が可能になります。

本書では難解な表現を極力避け、具体的な事例や手法を数多く網羅し、比較検証をしています。あわせて、市販の収支ソフト活用に配慮した表現を採用しています。

本書は2025年度税制改正に準拠しています。

2025年4月

ランド・プランニング・スタジオ 代表　眞銅 英二

目次

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | |  |  |  |
| 1章 | | | 土地活用に係わる権利 |  | 10 |
|  |  | A) | 建築権原 | 土地所有権､借地権について解説します |  |
|  |  | B) | その他の権利 | 底地権､借家権について解説します |  |
|  |  | C) | 相続税財産評価 | 財産の評価割合を例示します |  |
| 2章 | | | 土地活用の手法 |  | 14 |
|  | 1節 | | 活用手法の概要 |  | 15 |
|  |  | A) | 自力建設方式 | 土地オーナーの資金で建築します |  |
|  |  | B) | コンバージョン･リノベーション | 既存建物を改修し賃貸します |  |
|  |  | C) | 等価交換方式 | 一部土地の譲渡益を建物の取得費に充当します |  |
|  |  | D) | 土地賃貸 | テナントやデベロッパーに土地を賃貸します |  |
|  |  | E) | 青空駐車場 | 暫定的な土地利用です |  |
|  |  | F) | 土地譲渡 | 譲渡所得税の軽減や繰延の適用を検討します |  |
|  |  | G) | 活用手法の位置づけ | リスクとリターンから活用手法を位置づけます |  |
|  | 2節 | | 活用手法の特性 | 年次収支をもとに活用手法の特性を解説します | 18 |
| 3章 | | | 収支計画策定の基本 | 自力建設方式の収支計画をもとに解説します | 20 |
|  | 1節 | | 収支計画の概要 |  | 21 |
|  |  | A) | 収支計画の構成 | 投融資計画、年次収支計画により構成します |  |
|  |  | B) | 収支計画の策定手順 | 調査から検証までを行います |  |
|  | 2節 | | 基本条件の設定 |  | 22 |
|  |  | A) | 建築計画 | 市場性､実現性に配慮します |  |
|  |  | B) | 工事費等 | 工事費､工期を設定します |  |
|  |  | C) | 家賃査定 | 家賃､出店条件を設定します |  |
|  |  | D) | 事業主の区分 | 個人と法人で仕訳や税金が異なります |  |
|  | 3節 | | 事業予算の策定 | 開業までの費用を事業予算として策定します | 24 |
|  |  | A) | 費目の仕訳､償却方法 | 開業後の償却方法により予算費目を仕分けます |  |
|  |  | B) | 土地費 | 建築権原により土地費の構成は異なります |  |
|  |  | C) | 建物費 | 減価償却費を計上します |  |
|  | (解説) | | 期中金利と返済猶予 | 期中金利と免責等による返済猶予を解説します |  |
|  |  | D) | 開業費等 | 開業費、繰延費、前払費を計上します |  |
|  |  | E) | 諸経費 | 初年度に一括償却する費用を計上します |  |
|  |  | F) | その他支出 | 開業後に償却できない支出を計上します |  |
|  | (解説) | | 登記床面積 | 減税措置に規定される床面積の扱いを解説します |  |
|  | (解説) | | 土地価額､建物価額 | さまざま存在する価額について解説します |  |
|  | 4節 | | 資金調達計画の策定 | 事業予算を賄う資金の調達計画を策定します | 43 |
|  |  | A) | 自己資金 | プロジェクト収支では通常計上しません |  |
|  |  | B) | 補助金 | 建物取得費から控除するのが一般的です |  |
|  |  | C) | 協力金 | 一定期間で無利息返済する収入(預り金)です |  |
|  |  | D) | 礼金、保証金 | 礼金は収益､保証金は収入(預り金)です |  |
|  |  | E) | 借入金 | 金額の設定とともに借入可否の検討を行います |  |
|  | 5節 | | 収入基準の策定 | 年次収入計画の基準を策定します | 47 |
|  |  | A) | 用途 | 用途毎に収入計画を策定します |  |
|  |  | B) | 賃料区分 | 保証賃料､募集賃料に区分します |  |
|  |  | C) | 収益 | 家賃､礼金､更新料､違約金､入替率を設定します |  |
|  |  | D) | 収入 | 保証金､協力金を設定します |  |
|  |  | E) | その他 | 稼働率､上昇率､剰余金利回り､他の所得を設定します | |
|  | 6節 | | 支出基準の策定 | 年次支出計画の基準を策定します | 54 |
|  |  | A) | 用途 | 用途毎に支出計画を策定します |  |
|  |  | B) | 費用 | 業務費､保険料､租税､上昇率等を設定します |  |
|  |  | C) | 支出 | 費用計上できない追加投資､家事費を設定します | |
|  | 7節 | | 年次収支計画 |  | 60 |
|  |  | A) | 年次収支計画の構成 | 損益計画､資金繰計画により構成します |  |
|  |  | B) | 家事割合､事業割合 | 家事費と事業費は区分します |  |
|  | 8節 | | 損益計画 | 税務､会計上のルールに則った年次計画です | 63 |
|  |  | A) | 収益計画 | 家賃､礼金､更新料､償却益､運用益等を計上します |  |
|  |  | B) | 費用計画 | 業務費、保険料､租税､消費税等を計上します |  |
|  |  | C) | 償却費 | 減価償却費､均等償却費､一括償却費を計上します |  |
|  |  | D) | 税引前利益 | 所得税(法人税)等を控除する前の利益です |  |
|  |  | E) | 他の所得 | 損益通算が可能な所得を計上します |  |
|  |  | F) | 税引前利益合計 | 税引前利益と他の所得の合計です |  |
|  | 9節 | | 資金繰計画 | 実際の入出金に基づく年次計画です | 73 |
|  |  | A) | 収入計画 | 損益計画上の入金と収入を計上します |  |
|  |  | B) | 支出計画 | 各種返済､積立金､家事費を計上します |  |
|  |  | C) | 税引前剰余金 | 所得税(法人税)等を控除する前の剰余金です |  |
|  |  | D) | 税引前剰余金累計 |  |  |
|  | 10節 | | 税額の算定 |  | 77 |
|  |  | A) | 事業税 | 翌年度に納税する事業税を計上します |  |
|  |  | B) | 所得税､法人税 | 個人は所得税､法人は法人税を算定します |  |
|  |  | C) | 住民税等 | 個人と法人は税率が異なります |  |
|  |  | D) | 不動産譲渡所得税等 | 個人の場合は分離課税のため別途計上します |  |
|  |  | E) | 税引後剰余金 | 所得税(法人税)等を控除した後の剰余金です |  |
|  |  | F) | 税引後剰余金累計 |  |  |
|  | 11節 | | 負債残高 | 借入金残高と預り金残高の合計です | 85 |
|  |  | A) | 借入金残高 | 借入種別毎に区分します |  |
|  |  | B) | 預り金残高 | 預り金残高から預け金残高を控除します |  |
|  |  | C) | 追加投資積立金 | 負債残高にマイナス計上します |  |
|  | 12節 | | 消費税 |  | 87 |
|  |  | A) | 課税取引､非課税取引 | 取引区分により売上や仕入が区分されます |  |
|  |  | B) | 課税売上､非課税売上 | 取引区分に応じて区分されます |  |
|  |  | C) | 課税仕入､非課税仕入 | 取引区分に応じて区分されます |  |
|  |  | D) | 事業者免税点制度 | 免税事業者､課税事業者に区分します |  |
|  |  | E) | 納付消費税 | 仕入消費税が控除されない場合があります |  |
|  |  | F) | 還付消費税､繰延消費税 | 開業までの仕入消費税は還付または償却されます |  |
|  |  | G) | 消費税率 | 10％です |  |
|  |  | H) | 消費税の仕訳(まとめ) |  |  |
|  | 13節 | | 収益性の検証 |  | 94 |
|  |  | A) | 収支計画の再構成 | 比較検証のため収支計画を再構成します |  |
|  |  | B) | 表面利回り | 最も簡便な指標です |  |
|  |  | C) | 追加投資前･実質利回り | NOIを用いて算定する収益性の指標です |  |
|  |  | D) | 追加投資後･実質利回り | NCFを用いて算定する収益性の指標です |  |
|  |  | E) | 返済後利回り | 返済後NCFを用いて算定する収益性の指標です | |
|  |  | F) | 負債清算可能年 | 剰余金累計が負債残高を上回る年度です |  |
|  |  | G) | 投資回収可能年 | 自己資金を回収し負債を清算できる年度です |  |
|  |  | H) | 自己資本内部収益率 | 時間価値を反映した自己資金の利回りです |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  | I) | 事業内部収益率 | 時間価値を反映した事業の収益性の指標です |  |
|  |  | J) | 返済余力割合 | 借入金の返済余力の指標です |  |
|  |  | K) | 総資産有利子負債比率 | いわゆる担保掛目です |  |
| 4章 | |  | 賃貸マンションの収支計画 | アパート､ハイツも同様に策定します | 100 |
|  | 1節 | | モデル事例の概要 | 自力建設､既所有地､個人オーナーの事例です | 101 |
|  | 2節 | | 賃貸条件の設定 | 一括借上げの事例です | 102 |
|  | 3節 | | 事業予算の策定 |  | 103 |
|  |  | A) | 土地費 |  |  |
|  |  | B) | 建物費 |  |  |
|  |  | C) | 開業費等 |  |  |
|  |  | D) | 諸経費 | 既所有地の場合､通常は解体工事費を含みます |  |
|  |  | E) | その他支出 |  |  |
|  |  | F) | 事業予算 |  |  |
|  | 4節 | | 資金調達計画の策定 |  | 109 |
|  |  | A) | 保証金 | 一括借上げでは調達資金に算入します |  |
|  |  | B) | 借入金 | 予備費を勘案のうえ計上します |  |
|  |  | C) | 資金調達 | 資金調達方法を区分します |  |
|  | 5節 | | 年次収入計画の策定 |  | 110 |
|  |  | A) | 条件設定 | 賃貸条件以外を設定します |  |
|  |  | B) | 基準年の収入計画 | 基準年をもとに年次収入計画を策定します |  |
|  | 6節 | | 年次支出計画の策定 |  | 113 |
|  |  | A) | 条件設定 | 賃貸条件以外を設定します |  |
|  |  | B) | 基準年の支出計画 | 基準年をもとに年次支出計画を策定します |  |
|  | 7節 | | 年次収支計画の策定 |  | 122 |
|  |  | A) | 年次損益計画 | 免責や空室損､価格変動等を反映します |  |
|  |  | B) | 年次資金繰計画 |  |  |
|  |  | C) | 年次収支の推移 | グラフを用いて推移を把握します |  |
|  |  | D) | 収益性の検証 |  |  |
|  | 8節 | | ケーススタディⅠ | 自宅を併設する事例を用いて家事費を解説します | 128 |
|  |  | A) | 事業予算計画 |  |  |
|  |  | B) | 資金調達計画 | 自宅に係る費用は住宅ローンで借り入れます |  |
|  |  | C) | 基準年の家事費 | 家事割合により出金科目を区分します |  |
|  |  | D) | 基準年の収益計画 |  |  |
|  |  | E) | 基準年の支出計画 |  |  |
|  |  | F) | 年次損益計画 | 費用から家事費を控除します |  |
|  |  | G) | 年次資金繰計画 | 消費税を含む家事費を支出に計上します |  |
|  | 9節 | | ケーススタディⅡ | 開業後に土地建物を譲渡する事例です | 140 |
|  |  | A) | 事業予算計画 | 土地を新たに取得して賃貸マンションを新築します |  |
|  |  | B) | 資金調達計画 | 土地費は自己資金で賄います |  |
|  |  | C) | 土地建物の譲渡に係る仕訳 | |  |
|  |  | D) | 年次損益計画 |  |  |
|  |  | E) | 年次資金繰計画 | 最終年度に負債を清算して土地建物を譲渡します |  |
|  |  | F) | 年次収支の推移 |  |  |
|  |  | G) | 収益性の検証 | 利回りの他､IRRを算定します |  |
| 5章 | | | ロードサイド店舗の収支計画 |  | 150 |
|  | 1節 | | モデル事例の概要 | 自力建設､借地､中小法人オーナーの事例です | 151 |
|  | 2節 | | 賃貸条件の設定 | 協力金､違約金がある事例です | 152 |
|  | 3節 | | 事業予算の策定 |  | 153 |
|  |  | A) | 土地費 | 土地改良工事費を含みます |  |
|  |  | B) | 建物費 |  |  |
|  |  | C) | 開業費等 |  |  |
|  |  | D) | 諸経費 | 解体工事費を含みます |  |
|  |  | E) | その他支出 |  |  |
|  |  | F) | 事業予算 |  |  |
|  | 4節 | | 資金調達計画の策定 |  | 160 |
|  |  | A) | 協力金 | 工事費の大部分を賄う協力金が支払われます |  |
|  |  | B) | 借入金 | 解体工事費等を借入金で賄います |  |
|  |  | C) | 資金調達 | 資金調達方法を区分します |  |
|  | 5節 | | 年次収入計画の策定 |  | 161 |
|  |  | A) | 条件設定 | 賃貸条件以外を設定します |  |
|  |  | B) | 基準年の収入計画 | 基準年をもとに年次収入計画を策定します |  |
|  |  | C) | 違約金利益の算定 | テナントの途中退去リスクを勘案します |  |
|  | 6節 | | 年次支出計画の策定 |  | 163 |
|  |  | A) | 条件設定 | 借地のため地代を計上します |  |
|  |  | B) | 基準年の支出計画 | 協力金の返済を計上します |  |
|  | 7節 | | 年次収支計画の策定 |  | 168 |
|  |  | A) | 年次損益計画 | 平準化した事例です |  |
|  |  | B) | 年次資金繰計画 | 平準化した事例です |  |
|  |  | C) | 年次収支の推移 | テナントの途中退去リスクを反映します |  |
|  |  | D) | 収益性の検証 | 高利回りの事例です |  |
| 6章 | | | コンバージョン事業の概要 |  | 174 |
|  | 1節 | | 収支計画策定の留意点 | 減価償却費の算定方法が新築事業と異なります | 175 |
|  | 2節 | | 土地建物既所有の場合 |  | 176 |
|  |  | A) | 従前資産 | 現に採用されている方法により償却を継続します |  |
|  |  | B) | 改築資産 | 改築に係る金額を固有の取得価額として償却します |  |
|  | 3節 | | 土地建物新規取得の場合 |  | 178 |
|  |  | A) | 残存耐用年数の算定 | 中古建物としての耐用年数を算定します |  |
|  |  | B) | 従前資産 | 残存耐用年数を用いて償却します |  |
|  |  | C) | 改築資産 | 残存耐用年数を用いて償却します |  |
|  | 4節 | | 増築資産 | 新たな別個の資産として償却します | 180 |
|  | 5節 | | 用途変更 | 竣工年度から新たな用途の耐用年数を適用します | 180 |
|  | 6節 | | 減価償却の方法(まとめ) |  | 181 |
| 7章 | | | コンバージョン事業の収支計画 | | 182 |
|  | 1節 | | モデル事例の概要 | 既所有、普通法人オーナー、用途変更の事例です | 183 |
|  | 2節 | | 賃貸条件の設定 |  | 184 |
|  | 3節 | | 事業予算の策定 |  | 185 |
|  |  | A) | 改修費 | 改築工事、増築工事に係る費用です |  |
|  |  | B) | 開業費 |  |  |
|  |  | C) | 諸経費 |  |  |
|  |  | D) | その他支出 | 既抵当権の抹消費用を計上します |  |
|  |  | E) | 事業予算 |  |  |
|  | 4節 | | 資金調達計画の策定 |  | 189 |
|  |  | A) | 自己資金 |  |  |
|  |  | B) | 協力金、礼金、保証金 |  |  |
|  |  | C) | 借入金 | 新築時の借入金返済を引き継ぎます |  |
|  |  | D) | 資金調達 |  |  |
|  | 5節 | | 年次収入計画の策定 |  | 190 |
|  |  | A) | 条件設定 | 業務委託管理の事例です |  |
|  |  | B) | 基準年の収入計画 |  |  |
|  | 6節 | | 年次支出計画の策定 |  | 193 |
|  |  | A) | 条件設定 |  |  |
|  |  | B) | 基準年の支出計画 |  |  |
|  | 7節 | | 年次収支計画の策定 |  | 202 |
|  |  | A) | 年次損益計画 |  |  |
|  |  | B) | 年次資金繰計画 |  |  |
|  |  | C) | 年次収支の推移 |  |  |
|  |  | D) | コンバージョン事業の効果 | コンバージョンの有無による年次収支を比較します |  |
|  |  | E) | 収益性の検証 |  |  |
|  | 8節 | | ケーススタディ | 土地建物新規取得の場合の減価償却を解説します | 209 |
|  |  | A) | 建物費、改修費の事業予算 |  |  |
|  |  | B) | 残存耐用年数の算定 | 中古建物としての耐用年数を算定します |  |
|  |  | C) | 減価償却費の算定 |  |  |
| 8章 | | | 等価交換方式の概要 |  | 212 |
|  | 1節 | | 等価交換の手法 | 一部土地の譲渡益を建物の取得費に充当します | 213 |
|  | 2節 | | 等価交換の方式 |  | 214 |
|  |  | A) | 全部譲渡方式 |  |  |
|  |  | B) | 部分譲渡方式 |  |  |
|  | 3節 | | 等価交換の特長 |  | 215 |
|  |  | A) | 買換特例 | 税制上のメリットを受けられる場合があります |  |
|  |  | B) | 特例を適用した建物取得費 | 繰延べられた譲渡益を取得費から控除します |  |
| 9章 | | | 等価交換方式の収支計画 |  | 218 |
|  | 1節 | | モデル事例の概要 | 全部譲渡方式､分譲収益還元法の事例です | 219 |
|  | 2節 | | 等価交換計画 | 土地オーナーへの還元条件を設定します | 220 |
|  |  | A) | 等価交換の事業計画 | デベロッパー等が提示する事業の全体計画です |  |
|  |  | B) | 事業推進の手順 |  |  |
|  | 3節 | | 土地オーナーの事業計画 | 全体計画に基づき策定します | 222 |
|  |  | A) | 賃貸条件の設定 | 一括借上げの事例です |  |
|  |  | B) | 事業予算の策定 | 買換資産を含む予算を策定します |  |
|  |  | C) | 資金調達計画の策定 | 交換差金を土地オーナーが受け取る事例です |  |
|  |  | D) | 年次収支計画の留意事項 | 買換特例を反映します |  |
|  |  | E) | 年次損益計画 |  |  |
|  |  | F) | 年次資金繰計画 |  |  |
|  |  | G) | 年次収支の推移 | 収益が平準化します |  |
|  |  | H) | 収益性の検証 | 借入金が少なく、安定的で手堅い事業です |  |
|  | 4節 | | ケーススタディ |  | 235 |
|  |  | A) | 買換特例を適用しない場合 | 買換特例の効果を検証します |  |
|  |  | B) | 差入交換差金の場合 | 交換差金を土地オーナーが支払う事例です |  |
| 10章 | | | 相続税の試算 | 土地活用による相続税の節減効果を検証します | 238 |
|  | 1節 | | モデル事例の概要 | 4章-8節の事例を引用します | 239 |
|  | 2節 | | 相続税財産評価額の算定 |  | 240 |
|  |  | A) | 小規模宅地の減額 | 財産評価額を減額できる場合があります |  |
|  |  | B) | 算定の手順 |  |  |
|  |  | C) | 財産評価額の推移 | 土地活用前後の評価額を試算します |  |
|  | 3節 | | 相続税の試算 |  | 245 |
|  |  | A) | 相続税の節減効果 |  |  |
|  |  | B) | 算定の手順 |  |  |
|  |  | C) | 一次相続 | オーナーに相続が発生した場合です |  |
|  |  | D) | 二次相続 | 一次相続後、配偶者に相続が発生した場合です |  |
|  | 4節 | | ケーススタディ | 竣工15年経過後の相続税を試算します | 248 |
|  |  | A) | 財産評価額 | 竣工時に比べて増加します |  |
|  |  | B) | 相続税の試算 | 賃貸収入により相続税負担余力が増大します |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 索引 |  | 250 |
|  |  |  | 著者プロフィール |  | 255 |

１章

土地活用に係わる

権利

土地所有権や借地権の建築権原の他に

底地権や借家権について解説します。

土地建物の相続税財産評価に

用いる権利で、建物所有権が

分割されるわけではありません。

借家権

建物所有権

補完的な権利

底地権

借地権(地上権、賃借権)

土地所有権 = 借地権 + 底地権

■ 土地活用に係わる権利のイメージ

建築権原

A) 建築権原

土地に建物を建築し所有するには、原則としてその土地の所有権もしくは借地権を有している必要があります。

既存の建築物を改築や増築をする場合は、必然的にその土地の所有権もしくは借地権を有していることになります。

所有権や借地権のように、建物を建築し所有するため土地について有すべき権利のことを建築権原(けんちくけんげん)といいます。

本書では建築権原を有する土地所有権者もしくは借地権者を土地オーナーといいます。

A-1) 土地所有権

土地所有者は土地登記簿の甲区に記載されます。

・ 土地所有者が建物を所有し(借地権が設定されていない)

・ 土地建物に抵当権等の権利設定が一切なく

・ 借家人もいない状態

上記のように、土地所有権を阻害する権利が一切設定されていない状態を完全な土地所有権といいます。

土地を譲渡(売却)する場合、通常は相手方から完全な土地所有権を有する土地の譲渡を求められます。

A-2) 借地権

建物の所有を目的とする借地権は地上権と賃借権の総称です。定期借地権を除き、原則として建物が存続する限り借地権は存続します。

地上権は賃借権より強い権利で、地上権の譲渡や転貸は地主の意向にかかわりなく自由に行えます。但し、建替えや増改築に際しては原則として地主の承諾が必要です。

賃借権の場合は、賃借権の譲渡や転貸、建替えや増改築に際しては原則として地主の承諾が必要です。なお、相続の場合は譲渡に該当せず地主の承諾は不要です。

話し合いで地主の承諾が得られない場合は借地非訟(しゃくちひしょう)事件として裁判所に申し立て、地主の承諾にかわる裁判所の許可を得る方法があります。

借地権を有する土地で建築資金を金融機関等から借入れる際、金融機関に対する地主承諾書の提示にかわり借地非訟事件決定書の提示で借入が可能となる場合があります。

相続税財産評価での借地権割合は国税庁ホームページの路線価閲覧で調査できます。借地権割合はA～Gの記号により90％～30％に設定されています。

旧来から見うけられる、土地に借地権登記がなく建物の所有権のみを有する借地権については、旧法による賃借権と考えられます。

地上権は土地登記簿の乙区に登記がなされるのが一般的です。

1991年に改正された借地借家法により、借地権は以下に区分されます。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 普通借地権 | 旧法による借地権　1992.07.31までに設定された借地権 |
| 借地権 | 新法による借地権　1992.08.01以後に設定された借地権 |
|  | 事業用借地権 |
|  | 定期借地権 | 建物譲渡特約付借地権 |
|  |  | 一般定期借地権 |

B) その他の権利

土地活用に係わる権利は建築権原である土地所有権や借地権、建物所有権の他に、相続税財産評価に用いる底地権や借家権があります。

B-1) 底地権

所有する土地に他人名義の建物が存する場合、つまり借地権が設定された土地所有権を本書では底地権(そこちけん)といいます。

相続税財産評価では、底地権割合は1から借地権割合を控除して求めます。

底地権割合は貸宅地割合という場合があります。

B-2) 借家権

借家人が希望すれば借家に居住し続けられる権利です。

相続税財産評価で借家権割合は30％と定められています。

C) 相続税財産評価

借地権割合が60％(路線価図のD)の地域で、地主や借地人の土地建物に係る相続税財産評価割合は下記のとおりです。

土地

所有権

100％

60％×30％

借地権

60％

底地権

40％

建物

所有権

100％

借家人

底地権

40％

借地人財産

貸家建物

所有権

70％

貸家建物

所有権

70％

借家人

地主財産

借地人財産

地主財産

地主財産

貸家建付地

借地権

42％

貸家建付地

所有権

82％

建物

(固定資産税評価額)

**借地人が**

**貸家を経営**

**地主が**

**貸家を経営**

**借地人が**

**建物を所有**

**更地や**

**青空駐車場**

土地

(相続税財産評価額)

借家権

借家権

借家権

借家権

地主財産

30％

30％

18％

18％

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |
|  |  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |
|  |  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |
|  |  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |
|  |  |  |  |  | |  | | |  |  | | |  |  | |
|  |  |  |  |  | |  | | |  |  | | |  |  | |
|  |  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |
|  |  |  |  | |  | | |  |  | | |  |  | |
|  |  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |
|  |  |  |  | |  | |  |  | | |  |  | | |

２章

土地活用の手法

土地活用手法の内容や特性

各々の手法の位置づけについて解説します。

2章-1節　活用手法の概要

A) 自力建設方式

土地を取得(購入)し、もしくは既保有の土地に、土地や建築に係る資金を土地オーナーが調達して建物を建築し、賃貸する手法です。

土地や建築に係る資金は自己資金、金融機関等からの借入金、テナント等から受け取る礼金や保証金、協力金、国や地方自治体から交付される補助金等により調達します。

建築権原は所有権、借地権の場合があります。

賃貸手法は、入居者やテナントを土地オーナーが、もしくは土地オーナーが業者に委託して一般募集する場合と、サブリーサーやテナント(出店者)に一括で賃貸する場合があります。

管理業者等が建物の管理業務を受託し、入居者やテナントに転貸することを条件に建物をオーナーから一括で借上げる場合、この管理業者等をサブリーサーといいます。

店舗や有料老人ホーム、ビジネスホテル等を建築する場合は、テナントの意向に沿う建物を建築するため、テナントから礼金や保証金、協力金を受け取るのが一般的です。

・ 礼金は返済する必要のない収益金で、権利金や敷引も該当します。

・ 保証金は契約満了時に無利息で一括返済する預り金で、敷金も該当します。

・ 協力金は一定期間に亘り無利息で分割返済する預り金です。

B) コンバージョン・リノベーション

自力建設方式の中古版ともいうべき手法で、土地建物を取得し、もしくは既保有の土地建物で、土地や既存建物の増改築に係る資金を土地オーナーが調達し、既存の建物を競争力のある建物に蘇らせ、賃貸する手法です。

資金調達や建築権原、賃貸手法については自力建設方式と同様です。

本書では建物の用途変更を伴う改修をコンバージョンといい、用途変更を伴わない改修をリノベーションといいます。

C) 等価交換方式

土地を不動産会社等のデベロッパー(開発業者)に譲渡(売却)し、その譲渡資金でデベロッパーがその土地に建築する建物の一部を取得(購入)し、賃貸する手法です。

建築権原、賃貸手法については自力建設方式と同様ですが、建物の取得資金を土地譲渡収入で賄うため、土地オーナーが調達すべき資金を抑制できます。

譲渡額と取得額に差額が生じる場合は交換差金で調整します。譲渡額が取得額を上回ると受取差金となり、取得額が譲渡額を上回ると差入差金となります。

買換特例の適用を受けられる場合は、土地譲渡所得に係る課税が繰延べられる特典があります。

D) 土地賃貸

テナントやデベロッパーに土地を賃貸し、権利金や保証金、地代等を受領する手法です。

建築資金はテナントやデベロッパーが負担するため、テナントやデベロッパーには土地オーナーが自力建設する場合に比べて資金負担の重い事業方式です。

賃貸期間は、ロードサイド店舗で最短10年程度から定期借地権付分譲マンションで最長60年程度まで、さまざまです。

権利金等の額が土地価額の1/2超の場合、税法上は譲渡所得とされます。

E) 青空駐車場

建物を建築しないため投資はほぼ不要です。

但し、個人事業主の相続税節減にはなりません。

駐車場は借家権等の権利発生がなく退去が比較的容易なため、具体的な活用策が決まるまでの暫定的土地利用の意味合いが強いようです。

F) 土地譲渡

土地譲渡所得に係る課税を軽減もしくは繰延べるための特例がさまざまに用意されています。買換特例等の適用可否を検討します。

G) 活用手法の位置づけ

各々の手法をリスクとリターンから位置づけると以下のとおりです。

リスク(危険度)

リターン

(利益)

放置

青空駐車場

土地賃貸

等価交換

自力建設

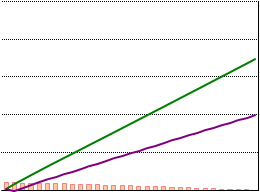
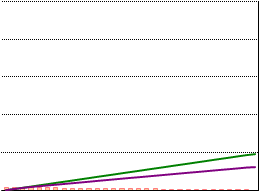
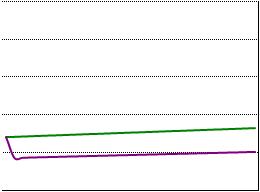
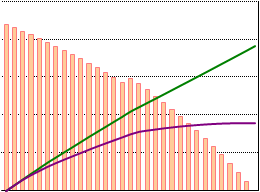
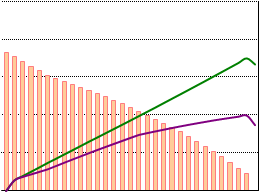
一括借上

土地譲渡

自力建設

一般募集

2章-2節　活用手法の特性

無題.bmp

所有権土地のオーナーが自己資金なしで

市場性を有する施設を最大規模で整備し

賃貸する場合の年次収支を比較しています。

リスクとリターンの相関関係が顕著です。

凡例 負債残高

税引前剰余金累計

税引後剰余金累計

百万円

0

500

1,000

1,500

2,000

2,500

0年 10 20 30年

百万円

0

500

1,000

1,500

2,000

2,500

0年 10 20 30年

土地オーナーが最大規模の

ビジネスホテルを建設し

ホテル事業者に30年間

一括賃貸します。

ホテル事業者の長期健全経営が

前提のため

与信力の見極めが必須です。

自力建設方式

ビジネスホテル

一括借上げ

土地オーナーが最大規模の

賃貸マンションを建設し

サブリーサーに一括賃貸します。

規模が大きく資金調達の可否と

市場性の判断が重要です。

自力建設方式

賃貸マンション

一括借上げ

月ぎめ駐車場

自主運営

土地オーナーが

青空駐車場を運営します。

暫定的土地利用として

位置づけられます。

土地オーナーは等価交換により

マンション住戸の一部を取得して

サブリーサーに一括賃貸します。

土地の一部を譲渡するため

借入の必要がほぼなく

収益も安定しています。

土地オーナーが

定期借地権付き

分譲マンション用地として

デベロッパーに50年間

土地を賃貸します。

土地貸しのためリスクはないものの

初年度に土地譲渡所得税が

権利金に課税され

毎年の地代収入は低額です。

百万円

0

500

1,000

1,500

2,000

2,500

0年 10 20 30年

百万円

0

500

1,000

1,500

2,000

2,500

0年 10 20 30年

百万円

0

500

1,000

1,500

2,000

2,500

0年 10 20 30年

等価交換方式

賃貸マンション

一括借上げ

土地

定期借地方式

３章

収支計画策定の

基本

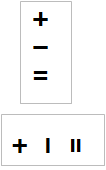
自力建設方式の収支計画をもとに

基本的な事項について解説します。

3章-1節 収支計画の概要

A) 収支計画の構成

収支計画は概ね以下により構成されます。



収益

事業予算

計画

費用

・販売管理費

・償却費

・その他

資金調達計画

収入

計画

収入

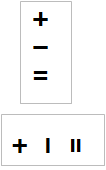
支出

計画

負債残高

年次損益

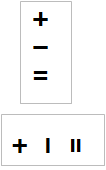
計画



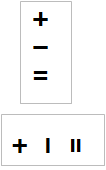
税引前利益

年次資金繰

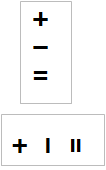
計画

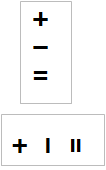


支出



税引前剰余金





所得税(法人税)等

税引後剰余金

B) 収支計画の策定手順

１．権利関係や立地環境等を調査します。

２．事業主の意向や事業規模を勘案したうえ施設計画を作成します。

３．施設計画に基づき工事費や工期、家賃等収入の目論見をたてます。

４．事業予算、資金調達計画を作成します。

５．開業後の収入計画、支出計画を作成します。

６．年次の収支計画を作成します。

７．事業リスクや収益性を検証します。

3章-2節 基本条件の設定

以下の基本条件を設定したうえ収支計画を策定します。

A) 建築計画

設計事務所やハウスメーカー、ゼネコン、テナント等に依頼し、収支計算用の建築計画書を策定します。

立地環境等によりさまざまな計画が提案される可能性がありますが、市場性の高い建築計画であることが前提です。

建築計画書の内容

計画概要書 ： 法規制や各階床面積、用途別床面積、延べ面積の記載があるもの

各階平面図 ： 縮尺は1/100～1/300程度

建築計画が収支計画策定のベースとなりますので、信頼できる設計者に立案を依頼し、以下の事項を参考に計画の実現性を検証します。

１．建築基準法や条例、指導要綱等に適合する計画であることを確認します。設計者が法的規制のチェックリストを提示する場合があります。

２．周辺環境を勘案して合理的な工事が行える立地であるか確認します。

例えば前面道路幅員が狭い敷地では鉄筋コンクリート造建物の工事費は高額となるため、鉄骨造等の他の構造に変更する場合があります。

３．大規模、高層の建物で発生交通量や日照の問題により近隣から反対されることが想定される場合は、反対要因を低減させる方策を検討します。

４．市場変化やリニューアル工事に対応が容易な計画であることを確認します。

鉄骨や鉄筋コンクリート等の構造体の将来変更は不可能といえます。

面積が狭い、天井が低い等の事態が将来生じないように配慮します。

設備の劣化、陳腐化に対応する変更工事が容易であることが必須です。

B) 工事費等

ハウスメーカー、ゼネコン等に依頼し概算工事費の見積書を準備するか、もしくは概ねの工事費について問い合せます。

概算見積の内容

建築工事費、工期

解体工事費や土地改良工事費、工期

C) 家賃設定

不動産会社等に依頼し家賃査定書を準備するか、インターネット等で周辺の家賃相場を調査します。

テナントによる一括借上げの場合は、テナントから出店条件書(礼金や保証金、保証賃料の額、免責の有無、契約年数等、基本的な条件の記載があるもの)を入手します。

D) 事業主の区分

通常は建築権原を有する者(土地オーナー)が事業主となります。

また、個人事業主と法人事業主では会計上、税務上の取り扱いが異なるため、事業主を個人もしくは法人に区分します。

なお、収支計画は単独事業主に対応しますので共同事業の場合は事業主毎に事業費や収入、支出を区分します。

D-1) 個人事業主

所得税の課税対象となります。

複式簿記で記帳し、貸借対照表、損益計算書、明細書を作成すること等で青色申告事業者となることができ、所得控除の特典が受けられます。

D-2) 法人事業主

法人税の課税対象となります。

また、資本金額により法人税率が異なります。

本書では青色申告事業者とみなし、外形標準課税については不適用普通法人とみなします。

3章-3節 事業予算の策定

開業までの資金需要を事業予算として策定します。

A) 費目の仕訳、償却方法

開業までに支出した事業に係る費用は開業後に償却しますが、事業予算では開業後の償却方法が異なる費目毎に仕分けます。

消費税課税事業者の場合、消費税は他の費目とは別に還付や償却をします。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |
| □土地費 | | 土地は非減価償却資産のため  減価償却費は計上できません。  土地譲渡の際に取得費として計上し  譲渡収益から控除します。 | |
| 土地代、建替承諾料 | |
| 仲介手数料、期中金利 | |
| 土地改良工事費 | |
| (解体費) | |
|  | |  | |
| □建物費 | | 建物は減価償却資産のため  開業年に一括償却できません。  耐用年数に亘り  減価償却費として計上します。 | |
| 調査・設計費 | |
| 建築工事費 | |
| 期中工事金利 | |
| 補償費 | |
|  | |  | |
| □開業費等 | | 開業費や前払費、繰延費は原則として  開業年に一括で費用計上できません。  各費目の期間に亘り  償却費として計上します。 | |
| 開業費 | |
| 繰延費 | |
| 前払費 | |
|  | |  | |
| □諸経費 | |  | |
| 工事中地代 | | 諸経費は開業年に  一括で費用計上します。 | |
| 租税公課 | |
| 登記委託費 | |
| (解体費) | |  | |



土地

簿価

取得費の

計上

土地

取得費

0

年度

簿価

簿価=0

土地

取得

土地

譲渡

建物＋建物附属設備

償却費

費用計上累計

（償却累計）

建物

取得費

建物

償却費

簿価

建物

償却完了

附属設備

償却完了

建物簿価

（未償却残高）

年度

0

簿価=0

～50年

15年

償却費

建物

竣工

未償却

残高

0

費用計上累計

（償却累計）

開業費

他

年度

以下、省略

建物

竣工

1年

費用

計上

建物

竣工

0

|  |  |
| --- | --- |
| 索引 | |
|  | |
| あ | |
| 預り金 | 15・44-51･61 |
| ―残高 | 85 |
| い | |
| 一次相続 | 246・249 |
| 一括比例配分方式 | 68・74・90 |
| 違約金 | 49・51・64 |
| ― 利益 | 162 |
| 入替率 | 51 |
| 印紙税 | 39 |
| か | |
| 買換資産 | 215･223 |
| 買換特例 | 215・216･226 |
| ― を適用しない場合 | 235 |
| 開業費 | 24･34 |
| ― 償却 | 70 |
| 外形標準課税 | 78 |
| 解体工事費 | 29･36 |
| 改築資産 | 177･179・181 |
| 火災保険料 | 35･56・66 |
| ― 算定の目安 | 35 |
| 貸宅地割合 | 12 |
| 貸付事業用宅地 | 240･241・243 |
| 家事費 | 59・75･129 |
| 家事割合 | 62･129 |
| 貸家建付地 | 13･241・244 |
| 貸家建物 | 13･243・248 |
| 課税の繰延 | 217 |
| 稼働率 | 50・52・64 |
| 借入金 | 45 |
| 元金均等返済 | 45・46 |
| 還元条件 | 220 |
| 完全な土地所有権 | 11 |
| 還付消費税 | 74･91 |
| 元利均等返済 | 45・46 |
| き | |
| 基準地標準価格 | 41 |
| 期中金利 | 29・32 |
| 期中工事金利 | 32･36 |
| 旧償却率 | 175-176 |
| 旧定額法､旧定率法 | 175・176 |
| 共益費 | 50･55･113･193 |
| 業務委託費 | 55･65 |
| 協力金 | 44･52 |
| 居住用賃貸建物 | 74･91･93･192 |
| 近隣対策費 | 34 |
| く | |
| 繰延費 | 34 |
| ― 償却 | 70 |
| け | |
| 軽減税率不適用法人 | 79 |
| 経年減点補正率 | 67 |
| 欠損控除 | 77･81 |
| 建築計画 | 22 |
| 減価償却の方法 | 181 |
| 減価償却費 | 68 |
| 建築権原 | 11 |
| 建築工事費 | 31 |
| こ | |
| 交換差金 | 215･216･228 |
| 広告宣伝費 | 34 |
| 公示価格 | 41 |
| 工事中固定資産税 | 39 |
| 控除対象外繰延消費税 | 71･89･91 |
| 控除対象外仕入消費税 | 68･91・92 |
| 工事予備費 | 31・40 |
| 更新料 | 51 |
| 個人事業税 | 77 |
| 個人事業主 | 23･62 |
| 個人住民税 | 81 |
| 固定資産税(建物) | 58･66 |
| ― 評価額 | 42 |
| 固定資産税(土地) | 57･66 |
| ― 課税標準額 | 41 |
| ― 評価額 | 41 |
| 個別対応方式 | 68・74・90 |
| コンバージョン | 15･175 |
| さ | |
| 差入交換差金 | 236 |
| サブリーサー | 15･48 |
| 残存耐用年数 | 178-180･209 |
| 3年以内貸付宅地 | 241 |
| 3年以内事業宅地 | 240 |
| し | |
| 仕入控除税額 | 74・89･91 |
| ― 割合 | 44・162 |
| 敷金 | 44･50･51 |
| 敷引 | 44･50･51 |
| 事業内部収益率 | 99 |
| 事業予算 | 24･26 |
| 事業割合 | 62 |
| 資金繰計画 | 62･73 |
| 資金調達計画 | 43 |
| 自己資金 | 43 |
| 自己資本内部収益率 | 98 |
| 支出 | 59･62 |
| ― 計画 | 54・75 |
| 借地権 | 11 |
| ― 価格 | 28 |
| ― 割合 | 12 |
| 借地非訟事件 | 12 |
| 借家権 | 12 |
| 借家人補償費 | 32 |
| 収益 | 50･61 |
| ― 計画 | 64 |
| ― 性の検証 | 94 |
| 住戸入替リフォーム費 | 56･66 |
| 住戸更新手数料 | 55･65 |
| 収支計画 | 21･60 |
| ― の再構成 | 94 |
| 修繕維持費 | 56･65 |
| 住宅ローン | 129 |
| 収入 | 51･62 |
| ― 計画 | 47･74 |
| 取得費(建物) | 69 |
| 取得費(土地) | 27・28 |
| 取得費の引継 | 216 |
| 小規模宅地 | 240 |
| 償却益 | 61･64 |
| 償却費 | 61･68 |
| 償却率 | 69 |
| 消費税 | 87 |
| ― 課税売上 | 87 |
| ― 課税売上割合 | 90 |
| ― 課税売上対応割合 | 192 |
| ― 課税仕入 | 88 |
| ― 課税事業者 | 89 |
| ― 課税取引 | 87 |
| ― 簡易課税制度 | 91 |
| ― 仕入控除税額 | 89･90・91 |
| ― 非課税売上 | 87 |
| ― 非課税売上対応割合 | 199・230 |
| ― 非課税仕入 | 88 |
| ― 非課税取引 | 87 |
| ― 免税事業者 | 89 |
| ― 率 | 92 |
| 正味事業予算 | 94 |
| 正味投資合計 | 94 |
| 剰余金運用益 | 64 |
| 剰余金運用利回り | 52 |
| 除却損 | 80･165･181・197 |
| 諸経費 | 24・36 |
| ― 償却 | 70 |
| 所得税 | 23･79 |
| 自力建設方式 | 15 |
| 新築建物課税標準価格認定基準 | 37 |
| せ | |
| 税額算定に用いる価額 | 42 |
| 税引前資金 | 60・62･74 |
| 設計監理費 | 30 |
| 全部譲渡方式 | 213･214 |
| そ | |
| 総資産有利子負債比率 | 99 |
| 相次相続 | 247 |
| 相続税 | 245 |
| ― 財産評価 | 13・240 |
| ― 率 | 245 |
| ― 路線価 | 41 |
| ― による評価額等の概算 | 42 |
| 増築資産 | 180 |
| 測量調査費 | 30 |
| 底地権 | 12 |
| 租税公課 | 36 |
| その他経費 | 40 |
| その他支出 | 40 |
| 損益計画 | 60・61･63 |
| 損益通算 | 53 |
| た | |
| 耐用年数 | 69 |
| 建替承諾料 | 28 |
| 建物費 | 24･30 |
| ち | |
| 地質調査費 | 30 |
| 地上権 | 11 |
| 地方法人税 | 81 |
| 仲介手数料 | 29 |
| 調査・設計費 | 30 |
| 賃借権 | 11 |
| 賃料 | 48･50 |
| つ | |
| 追加工事 | 31 |
| 追加投資 | 59 |
| ― 後実質利回り | 96 |
| ― 後純収益 | 95 |
| ― 積立金 | 75･86 |
| ― 前実質利回り | 95 |
| ― 前純収益 | 95 |
| て | |
| 定額法 | 69･176 |
| 定期借地権 | 12 |
| 定率法 | 176 |
| 適格請求書発行事業者 | 68・88・90 |
| 電波障害対策費 | 34 |
| と | |
| 等価交換 | 16・213 |
| 登記委託費 | 40 |
| 登記床面積 | 40 |
| 投資回収可能年 | 97 |
| 登録免許税 | 37・38 |
| 特定居住用宅地 | 240 |
| 特定事業用宅地 | 240 |
| 特別法人事業税 | 78 |
| 都市計画税(建物) | 59 |
| 都市計画税(土地) | 58 |
| ― 課税標準額 | 41 |
| 土地オーナー | 11 |
| 土地改良工事費 | 29 |
| 土地所有権 | 11 |
| 土地譲渡 | 16 |
| 土地賃貸 | 16 |
| 土地費 | 24・27 |
| な | |
| 内装監理費 | 31 |
| に | |
| 二次相続 | 247 |
| の | |
| 納付消費税 | 68･89 |
| ひ | |
| 引継取得費 | 226 |
| 非木造家屋経年減点補正率 | 67 |
| 費用 | 55･61 |
| ― 計画 | 65 |
| 表面利回り | 95 |
| ふ | |
| 負債残高 | 85 |
| 負債清算可能年 | 97 |
| 負担金 | 34 |
| 負担水準 | 41 |
| 普通借地権 | 12 |
| 復興特別所得税 | 81･84 |
| 不動産取得税 | 38 |
| 不動産譲渡収入 | 74 |
| 不動産譲渡所得 | 83 |
| ― 税 | 84 |
| 部分譲渡方式 | 213･214 |
| 分譲収益還元法 | 219-221 |
| 分離課税 | 53･83・84 |
| へ | |
| 返済後NCF | 95 |
| 返済後利回り | 96 |
| 返済猶予 | 33 |
| 返済余力割合 | 99 |
| ほ | |
| 防衛特別法人税 | 79・82 |
| 法人事業税 | 78 |
| 法人事業主 | 23 |
| 法人住民税 | 82 |
| 法人税 | 81 |
| 募集賃料 | 49 |
| 募集費 | 55･65 |
| 保証金 | 15･44 |
| ― 返済 | 75 |
| 保証賃料 | 48 |
| 補償費 | 33 |
| 補助金 | 44 |
| ま | |
| 前払火災保険料 | 35 |
| 前払地代 | 35 |
| 前払費 | 35 |
| ― 償却 | 70 |
| み | |
| 未計上取得費 | 83･142 |
| め | |
| 名義変更料 | 28 |
| 免責期間 | 29･49･52 |
| 免責条件 | 49 |
| や | |
| 家賃 | 50 |
| よ | |
| 用途変更 | 180 |
| 翌年度事業税 | 77 |
| 予備費 | 40･71 |
| り | |
| リノベーション | 15･175 |
| 留保金 | 40･74･224･229 |
| れ | |
| 礼金 | 15・44･50･61･64 |
| アルファベット | |
| CAPEX | 95 |
| DSCR | 99 |
| EIRR | 98 |
| LTV | 99 |
| NCF | 95 |
| NOI | 95 |
| PIRR | 99 |

著者プロフィール

眞銅 英二（しんどう えいじ）

1級建築士

ランド・プランニング・スタジオ 代表

1977年 神戸大学工学部建築学科卒業

ゼネコンに入社

関西圏にて設計部門、企画部門、開発部門に所属

1995年 阪神淡路大震災でマンンション再建事業や共同化建替事業に参画

2000年 首都圏にて営業部門、開発部門、土地活用部門に所属

2006年 ゼネコンを退社

ランド・プランニング・スタジオ(LPS)を設立

土地活用収支ソフトの開発・販売を開始

土地活用・建築事業のコンサルティングを開始

ランド・プランニング・スタジオでは下記ソフトを開発、販売しています。

賃貸事業収支計画

サービス付き高齢者向け住宅収支計画

コンバージョン事業収支計画

等価交換事業収支計画

事業用太陽光発電事業収支計画

相続税試算

土地活用収支のソフトや土地活用・建築事業のコンサルティングに関心をお持ちの方は、ランド・プランニング・スタジオのホームページをご覧ください。

ランド・プランニング・スタジオ（LPS）

〒332-0006

埼玉県川口市末広1-4-5-407

URL <https://land-ps.biz>

Mail [mail@land-ps.biz](mailto:mail@land-ps.biz)

Tel 048-452-8040