

平成 18 年 1 月 25 日

旭化成ホームズ株式会社

旭化成不動産株式会社

借入金ゼロのお任せ賃貸経営「土地活用 30 年一括借り上げシステム」 ～前払い地代方式による定期借地権を利用した、賃貸住宅事業を開始～

旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都 新宿区、代表取締役社長：岡本 利明）と同社の 100%出資子会社である旭化成不動産株式会社（本社：東京都 新宿区、代表取締役社長：山中 墨）は、前払い地代方式を活用した建物譲渡特約付定期借地権による賃貸住宅事業「土地活用 30 年一括借り上げシステム」を平成 18 年 2 月 1 日（水）より開始します。

旭化成ホームズでは、都市部を中心に「ヘーベルメゾン」のブランド名で賃貸住宅の建築請負事業を展開すると共に、オーナーに発生する賃貸住宅経営に伴う管理の手間や空室のリスクを低減するために、建築された建物を旭化成不動産が一括して借り上げて運営する「30 年一括借上げシステム」を提供しています。

今回新たに展開する事業では、旭化成不動産が土地所有者から 30 年後の建物譲渡特約を設定した定期借地契約によって土地を借り受け、賃貸住宅（ヘーベルメゾン）を建設して経営します。その際に土地所有者は、30 年分の地代を一括して前払いを受けることも可能なことが大きな特徴となります。

全額前払いを利用した場合、土地所有者は 30 年間の定期借地権に見合う対価（概ね土地価格の半額程度）を一括して受領することができ、全てのリスクを回避しながら土地を手離すことなく用途の自由な資金を調達できます。30 年経過時に土地所有者は、建物の法定償却後の償却残高で建物を買い取ることで、確実に土地の返還を受けられると同時に、引き続いて賃貸住宅経営が可能です。また、旭化成不動産としてはこれまで蓄積した賃貸経営のノウハウを注ぎ込み、30 年以上にわたる安定した賃貸経営が可能となる良質な「ヘーベルメゾン」を自身で建築することが可能となります。同時に、施工を行う旭化成ホームズとしては、今後の賃貸市場を見据えた良質な「ヘーベルメゾン」が建設されることにより、建築請負事業を展開するにあたって格好な事例のストックを形成することができます。

事業の展開にあたっては、旭化成ホームズの賃貸住宅営業担当が、土地活用の一手法として提案を行い、平成 18 年度中には 200 戸程度の建設を目指します。旭化成不動産はそれを保有し経営することで、内部留保を活用した資産運用業務への取組みを開始します。

I. 背景

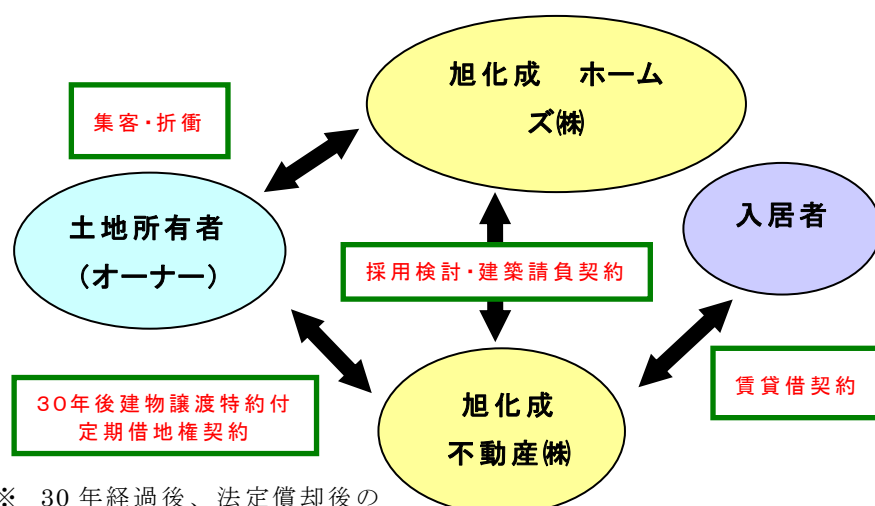
建物譲渡特約付定期借地権による土地活用については、これまでも数社で取組みが行われていました。土地所有者にとっては借入金が不要で、事業経営のリスクが完全に回避できるとともに、固定資産税や相続税の軽減も受けられるといったメリットが

ありますが、権利金や保証金の税務上の取扱いの問題などから、想定されたほど普及が進んでいない現状と言えます。そのような中、国土交通省からの「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括受領した場合における税務上の取扱いについて」という照会に対して、平成17年1月7日付けで国税局から、一定の要件を満たせば、用途を問わずに定期借地権設定時の一時金を前払い賃料と認める旨の文書回答が明示されました。これにより、土地所有者は一時金を取得しながら、前受け金として各年ごとに当該年度の賃料相当額を所得計上することが可能となり、借地人である土地利用者も前払い費用として期間に応じて損金処理することが可能となりました。

この一時金制度を利用することで、土地所有者は相続税の支払いや借入金の返済に充てたり、自宅の建設資金を調達したり、更にその一時金で旭化成不動産(株)が建設する当該賃貸住宅の一部を買い取ることで賃料収入を取得するなど、自身でリスクを取ることなく土地の活用が実現できます。

II. システムの概要と特徴

システムの概要を図示すると下記のようになります。



※ 30年経過後、法定償却後の未償却簿価で土地所有者に建物譲渡、その後継続して賃貸経営が可能

特徴1: 保証金とは異なり、期間満了時に返還する必要がない。

特徴2: 権利金が受取時に一括して課税されるのに対し、前払地代は期間の経過に応じて収益計上される。

例) 50年の定期借地権、権利金3000万円⇒50年間60万円/年を不動産所得として計上

特徴3: 借地人が前払地代を期間に応じて損金計上できる。

「土地代を償却」することにより、資金の回収が図れる。

特徴4: 前払い分と月払い分は任意に設定ができる。

特徴5: 借地契約が途中で解約になった場合は、未経過分の地代を借地人に返還する必要が有る。

特徴6: 受け取った前払地代の使い道は自由。

例) 借入金の返済、相続税の支払い、投資用不動産の購入、自宅の建替、大規模リフォーム、借地権

の買戻し等

備考)当該建物を買い取った場合、借入金無しで建物が取得できるという点でいわゆる等価交換マンションに類似するが、減価償却費がノーマルに計上できる点、最終的に土地が返還される点で、より優れた方法と言える。

以上

<本件に関するお問い合わせ先>

旭化成ホームズ株式会社 広報室 岩本、帯屋 tel 03-3344-7115 〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル
--