

借地の相続税で困らないために  
更新料をもらうことをおススメします

借地権のお悩みはプロに相談して解決！  
更新料を得て、健全な借地経営

ICHIMAN TOPICS



## Photo

～今月の写真～

山梨県と長野県にまたがる「八ヶ岳連峰」。一般に夏沢峠以南を「南八ヶ岳」、以北を「北八ヶ岳」と呼んでおり、日本百名山でいう八ヶ岳は南八ヶ岳のみを指すそうです。比較的なだらかな南八ヶ岳、急峻な地形の北八ヶ岳。これからの季節、新緑の中でのトレッキングもよさそうです。

撮影：2018年5月 西島 昭

### ■大田区で200㎡の借地の場合(20年)

	更新料なし	更新料あり
地代収入	1248万円	1248万円
更新料	—	287万487円
固定資産税	334万1200円	334万1200円
所得税・住民税	301万5804円	396万3065円
手元に残るお金	612万2996円	804万6222円

毎年、多くの地主様、アパートオーナー様の確定申告のお手伝いをしていきますが、皆様、いろいろとご苦労されていることが申告書から見取れます。特に、底地をお持ちの地主様のご苦労は多いのではないのでしょうか。

「底地は不良資産の筆頭」とも言われています。それは、自由に使うことができないにもかかわらず、相続の際には実際の価値以上に評価されてしまうからです。

もちろん、「地代」という形で収入を得ていますが、地代だけではとても相続税を賄うことはできません。ですから私は「更新料をいただいた方がよい」と地主

**借地の相続税で困らないために  
更新料をもらうことをおススメします**

様にアドバイスしています。相続は平均すると20年周期で発生します。例えば地代が毎月5万2000円の場合、20年間の収入は1248万円。そこから所得税や住民税、固定資産税を引くと利益は600万円強(左表)。相続税率が20%を超えると、底地で得た収入を超えてしまいます。

「更新料なんてもらえるの?」と思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、次第では、更新料をもらうことは可能です。ぜひ、借地権に詳しい不動産会社や弁護士など、プロに相談してみてください。



お話を  
伺った方

当社提携税理士  
税理士 谷口 盛二さん

不動産資産税を得意としています。  
お気軽にご相談ください。

■更新料交渉実績

	面積	更新料総額
大田区 中央 A	201.65㎡	287万487円
大田区 西六郷	204.26㎡	500万円
目黒区 八雲	336.97㎡	600万円
大田区 中央 B	99.17㎡	300万円



更新料簡易確認書(例)

# 借地権のお悩みはプロに相談して解決！ 更新料を得て、健全な借地経営

借地権の更新料、  
きちんともらえていますか？

古くは江戸時代から存在

した「借地」。親の代から代々引き継がれているものも少なくありません。そして、借地人も代々引き継がれ、いつの間にか、いろいろなことがうやむやになってしまいうケースも多々みられます。例えば、契約書がない、あっても不十分、更新料をもらっていない、地代が時代に合わない、などなど…。今、「更新料ってもらえるの？」と思うわれた方、そうなんです。更新料はもらえる可能性があるのです。

更新料の記載を  
契約書で確認してみよう

借地の契約書を確認したこ

とはありますか？今まで更新料をもらっていないくても、契約書に明記されていればもらえる可能性もあります。契約書になくても交渉でもらえるケースも。更新のタイミングなどに借地人に改めて請求してみましよう。とはいえ、ご自分で交渉するのは難しいものです。そのようなときは、借地権に詳しい弁護士や不動産会社に相談してみるとよいでしょう。借地人との間に入り、うまく交渉してもらえるはずですよ。

借地権を得意とする  
当社ならではのサービス

更新料について気になる方

は、まずは当社の「更新料確認サービス」をご利用ください。当サービスでは無料で契約内容の確認、更新料がもらえるかどうかの判断、もらえる場合の更新料の試算を行っています。実際、左上の表にあるように、新たに更新料をいただくことができます。当社で管理をしていなくても試算いたします。もちろん、借地の管理をお任せいただければ、責任をもって借地人と交渉させていただきます。

借地のことならお任せください！



株式会社市萬 竹内 将人  
宅地建物取引士  
公認不動産コンサルティングマスター  
定期借地借家権プランナー  
平成 16 年に株式会社市萬に入社。  
売却・有効活用コンサルタントとして、  
接道難、崖地、広大地、境界トラブル、  
借地権（底地権）など、問題を抱えた  
不動産や権利関係の調整を得意とする。

## ICHIMAN TOPICS

### 1400人が来場。これからの賃貸管理を考える 国交省後援のシンポジウムにパネリストとして参加

先日、当社代表取締役の西島が、“豊かな住生活のカギを握る「次世代の賃貸管理業」”のシンポジウムにパネリストとして参加しました。国交省が後援する当シンポジウムには1400人の来場があり、これからの賃貸管理業への関心の高さがうかがえました。作れば入る時代から工夫しないと入らない時代。管理会社に求められるものは多く、期待が高まっていると感じました。



4月27日に開催されたシンポジウムの様子。多くの方が真剣な表情で参加されていました。