

中川駅前センター地区における 不動産共同経営システムの検討

1989年12月

財団法人 日本不動産研究所

1989年12月

財団法人 港北ニュータウン生活対策協会
理事長 鈴木康生 殿

東京都港区虎ノ門一丁目3番2号
発行者 財団法人 日本不動産研究所
理事長 亘理 彰
調査責任者 エンサウト 部 山本 忠
第一課長
調査担当者 エンサウト 部 茂木 泰
鑑定役

中川駅前センター地区における不動産共同経営システムの検討

目 次

I. 共同化事例の検討

A. 大宮西口共同ビル事業	1
1. 共同ビルの概要	1
2. 共同ビル事業化の前提条件	3
3. 事業の概要	3
4. 事業の経緯	5
5. 事業成立の主たる理由	6
6. 土地・建物の権利形態	7
B. 古川橋共同ビル事業	9
1. 共同ビルの概要	9
2. 共同ビル事業化の前提条件	14
3. 事業の概要	14
4. 事業の経緯	16

II. 共同化のための基本的事項の整理

1. 共同化事業の分類と概要	17
2. 税金面から見た共同化事業の比較	20
(1) 事業類型別・原因時期別の課税項目の検討	20
(2) 保有時における共同ビルの所有形態別の税金	29
(3) 相続時における共同ビルの所有形態別の税金	37
(4) 税金面からのまとめ	43
3. 事業面から見た共同化事業の比較	44
(1) 主要な共同化事業における内容の比較	44
(2) 事業面から見た不動産管理会社方式の検討	46
4. 収益および費用の配分と負担方法	47

Ⅲ. 中川駅前センター地区における共同化事業方式の検討

1. モデルケースの設定	4 9
(1) 場所の設定	4 9
(2) 対象街区の状況	5 0
(3) 施設計画	5 0
2. 共同化の方法	5 2
(1) 共同化の範囲	5 2
(2) 共同化事業の種類	5 2
(3) 土地・建物の権利形態	5 2
(4) 土地・建物の持分割合	5 3
(5) 収益・費用の配分・負担方法	5 3
3. モデルに基づく事業収支の検討	5 5
(1) 賃料・一時金の設定	5 5
(2) その他諸元の設定	5 8
(3) 財務諸表の作成と試算結果の概要	6 0
(4) 地権者別の収入と現金預金額	6 0

□ 参 考 —— 予定財務諸表

・ 予定損益計算書	6 5
・ 予定キャッシュフロー	6 7
・ 予定貸借対照表	6 9

I . 共同化事例の検討

I. 共同化事例の検討

対象地区における不動産共同経営の参考とするため、ここでは、一般地権者による共同ビル事業の事例を2つとりあげ、その概要を紹介する。

A. 大宮西口共同ビル事業

1. 共同ビルの概要

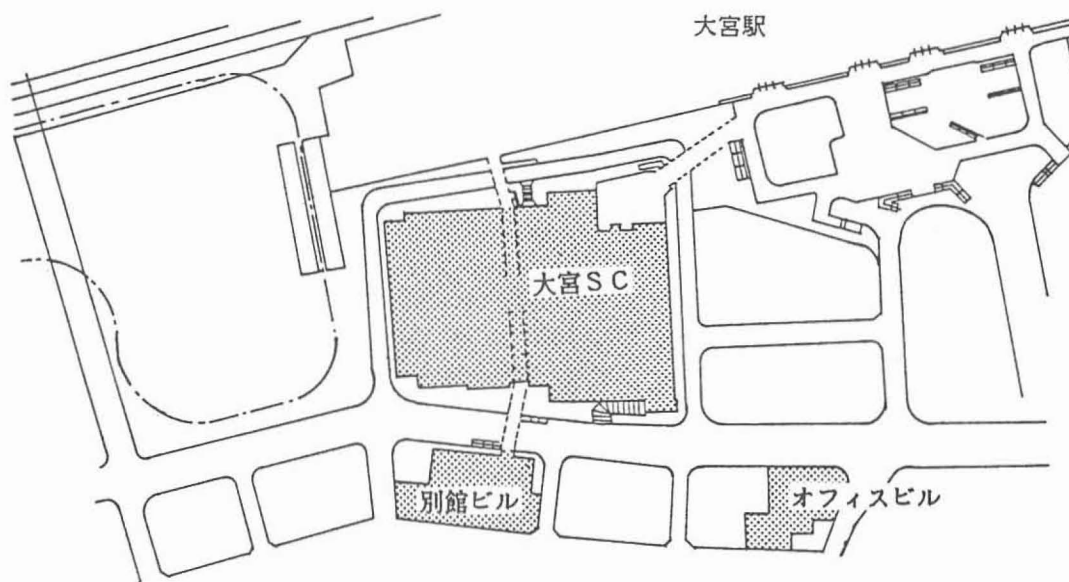
大宮西口共同ビルは、「大宮駅」の西口に位置し、3棟からなる。

ビルの概要は表Ⅰ－1、図Ⅰ－1のとおりである。

表Ⅰ－1 大宮西口共同ビルの概要

	1 号 館 (ショッピングビル)	2 号 館 (業務棟)	3 号 館 (別 館)
所 在 地	大宮市桜木町2丁目 3街区69番地	大宮市桜木町2丁目 8街区9画地外	大宮市桜木町2丁目 4街区12画地外
敷地面積	9,801.140㎡	682.76㎡	1,269.46㎡
建築面積	7,774.448㎡	461.27㎡	1,066.47㎡
延床面積	72,968.016㎡	2,722.025㎡	6,340.66㎡
構 造	鉄骨造、 鉄筋コンクリート造 地下3階、地上7階	鉄筋コンクリート造 地上6階	鉄骨造、 鉄筋コンクリート造 地下1階、地上6階
用 途	店舗	銀行、事務所	飲食店、駐車場
竣工年月	昭和57年9月	昭和57年6月	昭和57年9月

図Ⅰ－1 大宮西口共同ビルの位置





2. 共同ビル事業化の前提条件

- i) 区画整理事業の限界 —— 基盤整備のみ
- ii) 同じ駅前でありながら、東口との格差が大きい
- iii) 昭和46年に東北・上越新幹線の計画発表
- iv) 東京のベッドタウンとして人口増加が激しい
- v) 土地面積が1人平均30坪と小さく、有効活用ができない（減歩で更に小さくなる）

3. 事業の概要

(1) 権利関係

- i) 土地についての権利は従前通り（分有）。
- ii) 借地権及び借家権は行政の指導と助言を得て当事者間で協議する。
 - イ. 借地権については地主と協議按分する。
 - ロ. 借家権については、引きつづき借家権が得られるように配慮することを基本として、家主と借家権者間の話し合いを尊重する。
- iii) 建物は共有とする。

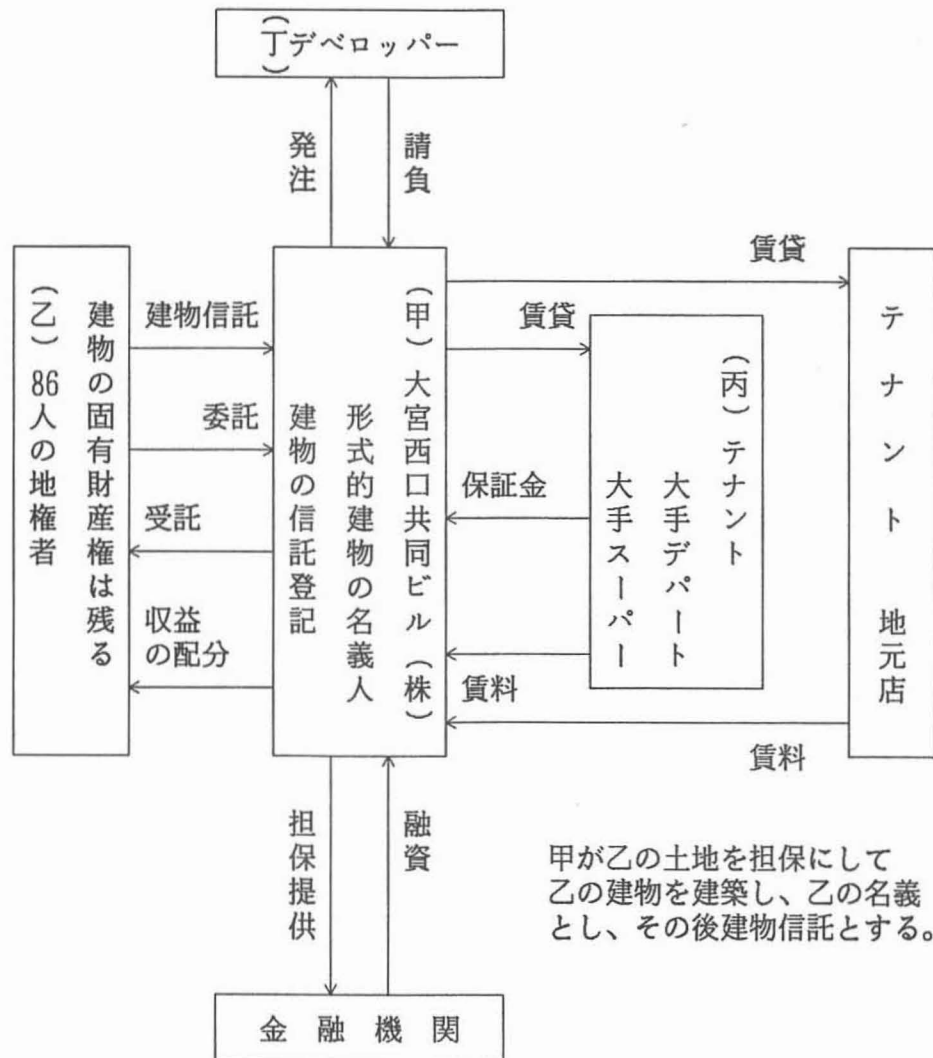
(2) 資金調達

- i) 建設費 テナントがビル入居の保証金として必要に応じて調達
- ii) 開発融資金 仮店舗、新規住宅取得費、移転資金等に充当、テナントが調達
- iii) 住宅取得費 各個人が各種金融機関（公庫、ローン、etc）より調達、ビル経営により
不足分等 賃料の中から返済する。

(3) 運営

- i) 管理会社（大宮西口共同ビル株式会社）を結成して、建物信託方式により各権利者は共有ビルの管理運営を委託する。（各個人より交渉力が強いし、テナントにとっても安全。また、各個人との契約では開発銀行から融資を引き出せない。）
- ii) 経営上は、3つのビル経営を一体のものとしてみる。
- iii) 各権利者は管理会社から所有坪数に応じて賃料を受ける（単位面積当たりの土地評価は、各街区とも同一）。
- iv) 管理会社は一括してテナントと金銭消費貸借、抵当権設定契約及び建物賃貸借契約を行う。この中で返済条件、賃貸期間、賃料等を決定し、相方の契約不履行の場合の債権債務の相殺を図る。
- v) 賃料：イ. 建設協力金、開発融資金の返済
ロ. 所有坪数に応じて配分

図 I - 2 権利関係と収入の流れ



(4) 特色

- 資金負担が一切地元にかからない。権利が保全できる。
- 債権、債務の関係が、管理会社とキー・テナントにだけ集約して相殺がきく。
- キー・テナントは事業の当初に誘致する。競争力、吸引力が強大で長期的な成長の望めるテナントであることが重要。

4. 事業の経緯

本共同ビル事業は、大宮西口駅前土地区画整理事業が事業決定した昭和44年に本格的にスタートしており、以後、様々な経緯を経て、昭和57年に竣工・オープンしている。表 I-2 に本事業の経緯をまとめておく。

表 I-2 大宮西口共同ビル事業のあゆみ

項 目	年 次	内 容	
↑ 大宮西口 の 将来像の 模 索 ・ 研 究 ↓	S. 38年	大宮西口駅前土地区画整理事業計画決定	土地有効利用（高度利用）の研究 商業研究（店舗見学・商圈予想等）
↑	S. 44年	同上事業決定（桜木町一丁目・二丁目約 6.8ha対象） 公共用地の買収に着手	
↓	S. 46年	地元に区画整理対策協議会発足（減歩率の見直し等） 「大宮西口駅前周辺地区再開発研究委員会」→商工会議所内	
↑	S. 48年	「大宮西口駅前再開発基本構想」を会議所・市役所で策定 ・会議所が主体となって町会に街づくり意識・高揚 ・西口一番街での研究が一番熱心→営業者だけでなく居住者も含め、将来の営業及び土地の有効利用を研究	
↓	S. 49/10	「桜木町二丁目一区開発促進会」発足 50/6・開発企画コンペにてフジタ案を採用 51/6・促進会とフジタとで協定書締結→フジタ現地事務所設置 ・対象地域を二ブロックに分け、それぞれに建設組合を設立 ・各建設組合と核テナントである㈱ダイエー㈱丸井と基本協定締結 ・二つの建設組合が合体→借家調整の開始	
↑	S. 53/3	「大宮西口共同ビル㈱設立」 ・予定地形の見通したつ（53.1/27） ・商調協の協議開始（53.6/29）→結審（54.6/13） ・都市計画道路の変更、都市計画内容（容積率、用途地域）の変更 ・高度利用地区の指定 ・区画整理事業計画の変更	
↓	S. 54/9	仮換地指定→共同ビル建築敷地の確定 ・地域内既存建物の解体及び共同ビル地区外の仮換地者との調整 ・総合設計制度の認可 ・中高層指導の認可	
↑	S. 55/10	建築確認申請認可及び土工事開始	
↓	S. 57/9	竣工・オープン	
↑ 地元意識 の 高 揚 ↓ 地 元 権利者の 組 織 化 ↓ 計 画 の 具 体 化 ↓ 着工準備 ↓ 工 事 ↓			

5. 事業成立の主たる理由

(1) 零細土地所有と立地ポテンシャル

大宮駅前という優れた立地条件を有していながら、1人当りの平均土地面積が30坪弱と小さいため、個別の土地利用では、この立地ポテンシャルを十分に活かすような土地の有効活用を図ることが難しいという共通認識があった。

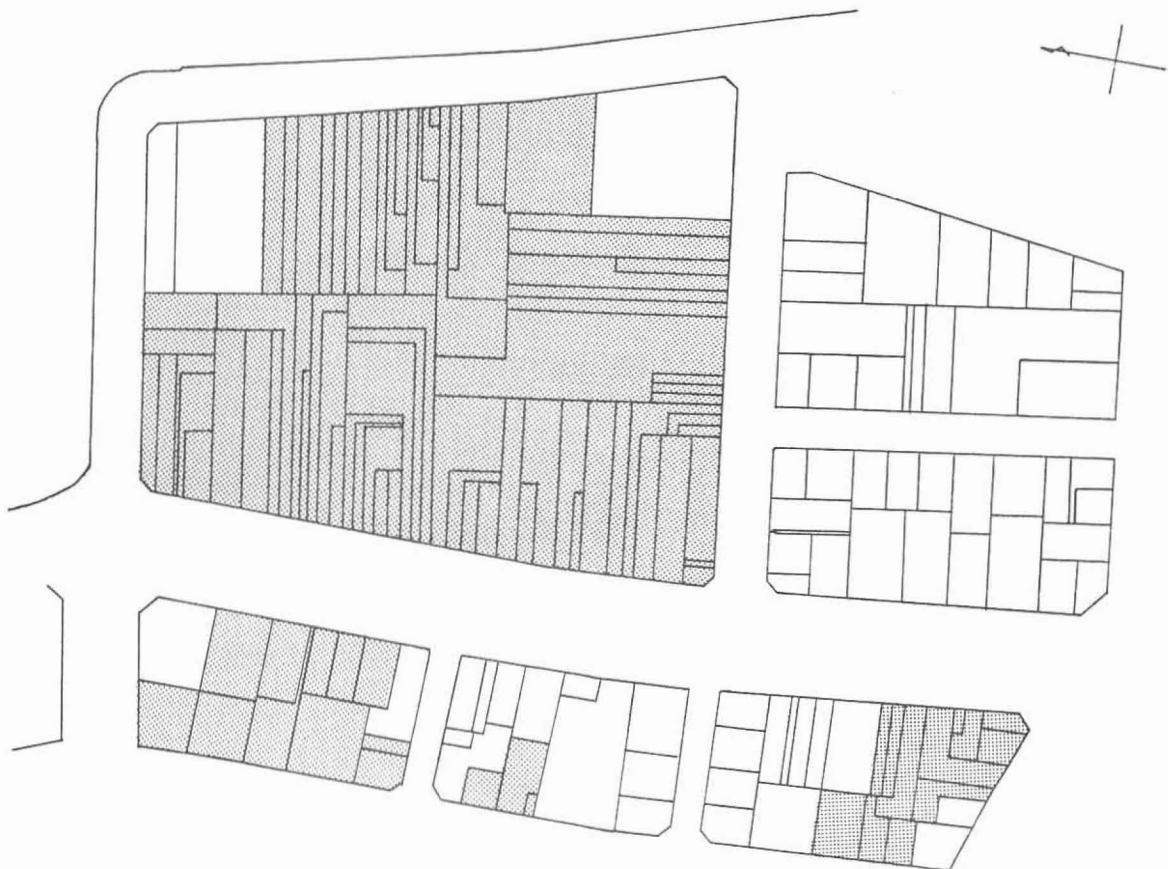
(2) 住民主導型の事業

上記共通認識の下に、地区内関係権利者が協同して始めた事業であり、当初から結束が固かったこと、また、地元有力なリーダーがいたことなどが、この結束力を最後まで維持し、より強固にしたものと考えられる。

(3) 短冊換地

集合換地したその中から脱落者が出た場合には共同ビルの事業化が難しくなるが、この脱落者を出さないために、個人では全く使用できない短冊状に換地を行った（下図）。

図 I - 3 大宮駅前西口 換地図



(4) 換地評価

共同ビル事業参加者の換地は、1ヶ所に集合させることが難しく、4ヶ所に分かれて集合換地されたが、共同ビル事業区は整理後の利用目的が同じであるため、各権利者の換地が4ヶ所のどの場所に換地を受けても、単位面積当たりの土地の評価は同一のものとした。

このことも、脱落者を出さないための大きな要因になっていると考えられる。

(5) テナントからの長期・低利融資

キーテナントを早くから確保し、資金負担が一切地元にかからず、権利の保全ができるような事業形態をとったこと。具体的には、建設費はテナントがビル入居の保証金として調達、関係権利者の仮店舗、新規住宅取得費、移転費用等もテナントが開発融資金として低利融資（15年据置後、15年返済、返済利子2%）した。

他方、関係権利者にとっては、借入資金返済の必要から共同ビル事業を推進せざるを得なかったという側面もある。

(6) 事業推進母体

事業の推進母体として、組合員だけの株主による「大宮西口共同ビル株式会社」を設立。株主にキーテナント等は入っておらず、また、土地・建物の所有も一切認めないため、あくまで地元主導の運営が可能となる。また組織設立により、各組合員は、事業の煩しさから解放されることになった。

(7) 借家人対策

上記「共同ビル(株)」がブロック内の事業不参加者の土地を買収し、これをまとめて借家人に売ることにより、従前借家人も土地所有者として事業に参加。地元の結束はより強固なものとなった。16名の借家人が新たに地主となり、現在では借地人、借家人はいない。

(8) 市の協力

事業の過程において、大宮市が積極的に協力支援してくれたことも、事業成立の大きな要因になっている。

6. 土地・建物の権利形態

本共同ビル事業における従後の土地・建物の権利形態を街区別に単純化してまとめれば、図I-4のとおりとなる。

図 I - 4 大宮西口共同ビルにおける土地・建物の権利形態 (単純化)

街 区 名		3 街 区	4 街 区	5 街 区	8 街 区
建 物 仮 称		① S C ビ ル	② 駐 車 場 ビ ル	③ 飲 食 ビ ル	④ オ フ ィ ス ビ ル
階 段		地下 3 F ~ 地上 7 F (一部地上 8 F)	地下 1 F ~ 地上 6 F	地 上 2 F	地 上 6 F
権 利 形 態	建 物	共同ビル (77,319.713 m²) SCビル (72917.699 m²) ① 大宮西口共同ビル 建設組合員 85 名と 大宮西口共同ビル側 とで持分 65,196.72 m² を区画整理の評価指 数の比率で共有登記 ② C 氏の持分 2665.450 大原第一ビル (病院 + 住宅) 区分所有登記 5055.529 2139.614 226.240 斉藤ビル (右、共同ビルと一体で建築) 単独登記	駐車場ビル (6,318.25 m²) ① 組合員 85 名と 会社とで 持分 2737.70 m² を区画整理の評 価指数の比率で 共有登記 ② I 氏他 3 名はそ れぞれの持分 (合計 3580.55 m²) を持分登記	飲食ビル (392.0 m²) 組合員 85 名と会社 とで持分 320.15 m² を区画整理の評価指 数の比率で共有登記 M 氏区分所有登記 71.85	オフィスビル (2,722.025 m²) 組合員 85 名と会社とで 持分 2,382.82 m² を 区分整理の評価指数の比 率で共有登記 東京相互銀行で区分所 有登記 339.20 m²
	土 地	G 5.5 m² F 他二名 378 m² A 大宮西口共同ビル 建設組合員 (A1 ~ A80) 組合員 A1 A2 A3 A80 B 大宮西口共同ビル側 C 301.24 D 765.0 E 416.75 7890.59 m² (85 名で分有) 9374.59 m² 9752.59 m²	大宮西口共同ビル 建設組合員 (A81 ~ A84) 組合員 A81 A82 A83 A84 I 他三名 I1 I2 I3 I4 550 m² 722.46 m² (8 名で分有) 1,272.46 m²	K 大宮西口共同ビル 建設組合員 (A79 ~ A80) 組合員 A79 A80 L 大宮西口共同ビル側 M 45.00 N 他六名 200.50 m² (4 名で分有) 245.50 m²	O 東京相互銀行 164 m² P 大宮西口共同ビル側 Q 建設組合員 大宮西口共同ビル 組合員 A80 85 R 他九名 512.89 m² (4 名で分有) 676.89 m²

B 古川橋共同ビル事業

1. 共同ビルの概要

古川橋共同ビル事業は2つの事業からなり、サンコオア第一ビル・第二ビルは“古川橋特定土地区画整理事業”と併せて、ペアビル古川橋は“古川橋駅北土地区画整理事業”と併せてビルの建設が行なわれている。

両者は、京阪電鉄「古川橋」駅の南と北に位置し、各ビルの概要を示せば表Ⅰ-3のとおりである。

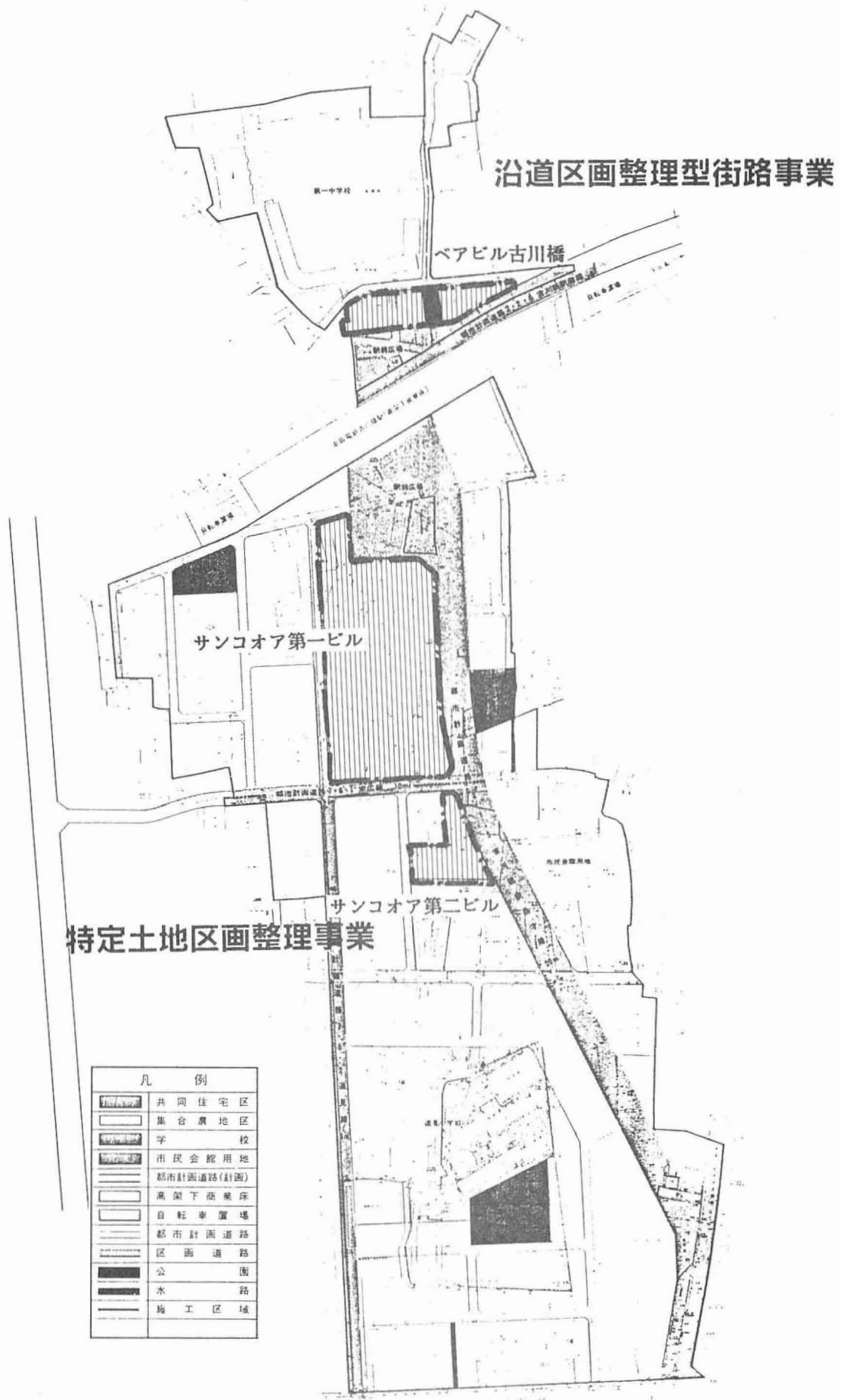
表Ⅰ-3 古川橋共同ビルの概要

	サンコオア第一ビル	サンコオア第二ビル	ペアビル 古 川 橋
所 在 地	大阪府門真市 末広町41-2	大阪府門真市 末広町31-10	Aブロック：門真市幸福町5-15 Bブロック：門真市垣内町1-11
敷地面積	12,198.67㎡	1,830㎡	Aブロック：1,176.64㎡ Bブロック：751.02㎡ 計 1,927.66㎡
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部地下1階地上6階建	鉄筋コンクリート造地上4階建	Aブロック：RC造地下1階地上4階建 Bブロック：RC造地下1階地上3階建
用途および構成	1～3F：銀行、 マーケット(売場) 31,350㎡ 4～5F：駐車場 (650台) 21,650㎡	1F：大阪ガス展示 場 1,280㎡ 2～4F：スポーツクラブ (アスレチック、スイ ングスクール、サウ ナ、エアロビクス) 3,100㎡	1F：小売、飲食、 事務所(証券会社) 2F, 4F：事務所(証券会社、 生保ほか) 3F：事務所(生保、損保) クリニック 立体駐車場 31台
延床面積	52,691.13㎡	4,380㎡	Aブロック：3,476.43㎡ Bブロック：1,893.73㎡ 計 5,370.16㎡
竣工年月	1984年2月	1986年3月	1988年3月
建設費	60億円	10億円	—

図 I-5 位置図



図 I-6 事業地区の概要



サンコオア第1ビル



サンコオア第2ビル



ペアビル古川橋



2. 共同ビル事業化の前提条件

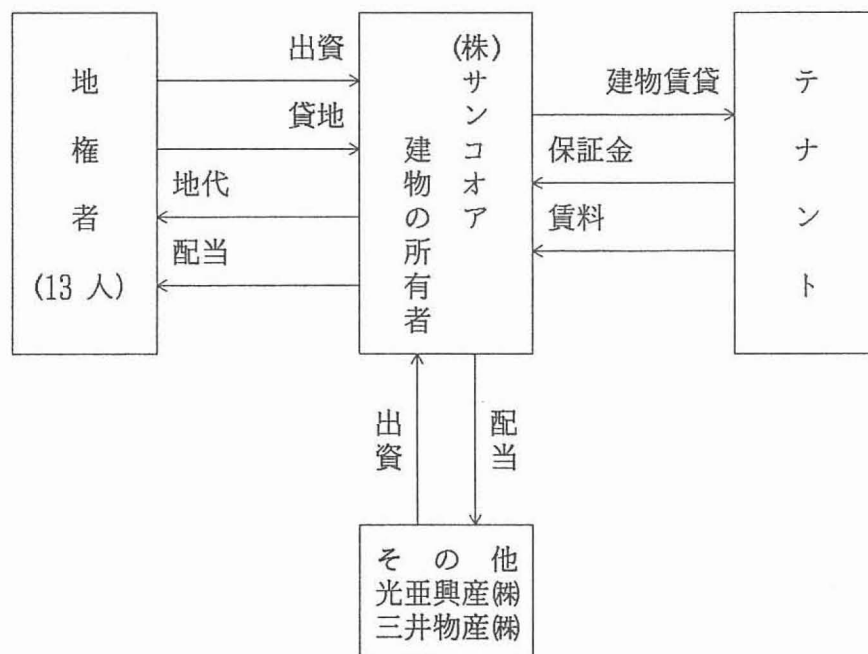
- i) 土地区画整理事業の限界 —— 基盤整備のみ
- ii) 駅前地区に位置しながら、従来からの商業機能が殆ど無し（南口地区）
- iii) 同じ沿線の「守口」駅前地区、「寝屋川」駅前地区で既に再開発事業に着手しており、消費の流出を防ぐためには、両事業の完成前に商業基盤を整備する必要があった。
- iv) 大阪の郊外住宅地として人口増加が激しい。
- v) 京阪電鉄の高架工事終了
- vi) ペアビル古川橋については、南口の共同ビル事業の成功

3. 事業の概要

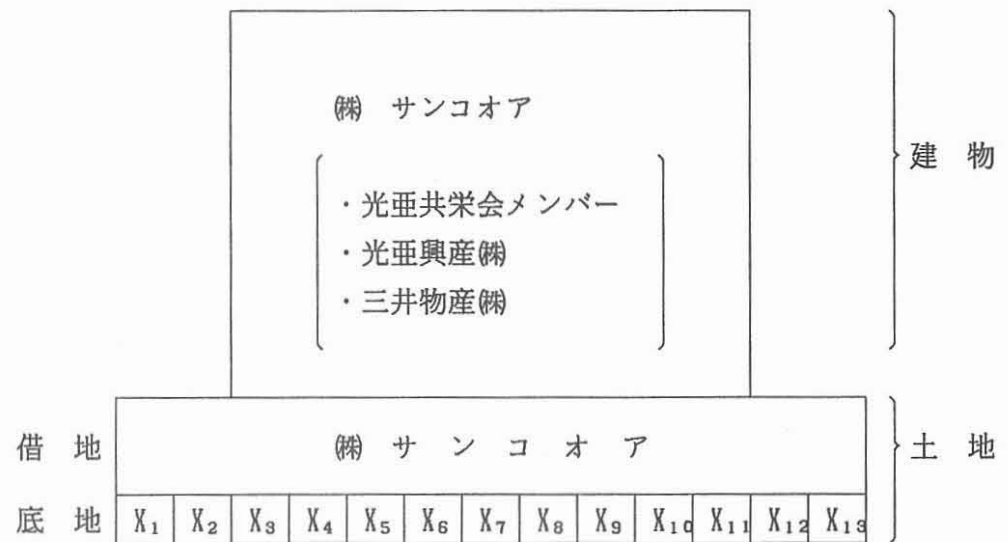
（サンコオア第一ビル・第二ビル）

(1) 権利関係

- i) 土地については、当該共同住宅区に換地の申し出をした地権者13人の分有（換地の形状はやはり短冊型）
- ii) 地権者等で共同出資し、設立した土地運営会社(株)サンコオアに貸地。(株)サンコオアは設定権利金として更地価格の60%相当分を支払う（但し、当時の路線価に見合うものとして現在の市場価格に比べればかなり割安になっている）。
- iii) 建物は、当該会社が建設・所有し、テナントに賃貸
- iv) 地権者は、当該会社から地代と配当を得る。



なお、土地・建物の権利形態は下図のとおりとなる。



(2) 運 営

i) (株)サンコオアが建物を管理・運営

ii) 2つのビルの収支は別々のものとしてみる（経営は分離）。

※ 但し、各々の敷地は、同じ13人の地主が同じ持分割合で所有している。

iii) 各地権者は、会社から所有坪数に応じて地代を受け（単位面積当たりの土地評価は、同じ敷地内であればいずれも同一）、持株数に応じて配当を受ける（当初の出資額も、所有坪数に応じて割り当て）。

(3) 資金調達

i) 建 設 費 テナントからの保証金・敷金及び都市銀行からの借り入れで調達

ii) その他費用 各地権者に支払われる借地の設定権利金等により対応

4. 事業の経緯

(サンコオア第一ビル、第二ビル)

古川橋南口共同ビル事業は街びらきに先立ち昭和59年2月に第一ビルが、その後昭和61年3月に第2ビルが竣工・オープンしており、その事業経緯を土地区画整理事業の経緯とともに表I-4にまとめておく。

表I-4 古川橋南口共同ビル事業のあゆみ

年 次	内 容
S 52.4	門真市古川橋土地区画整理組合設立準備委員会設立 市へ技術援助の要望
S 53.11	都市計画決定
S 54.7	組合設立認可
S 55.5	仮換地指定
S 55.6	光亜共栄会メンバー（地権者）および光亜興産(株)、三井物産(株)の出資で 「(株)サンコオア」設立
S 59.2	サンコオア第一ビル完成 ダイエー開店
S 59.3	サンコオア第一ビルに住友銀行が開店
S 59.4	街びらき（土地区画整理事業の完成）
S 61.3	多目的ビル「サンコオア第2ビル」完成オープン、換地計画認可
S 61.4	換地処分の公告 組合解散認可

Ⅱ．共同化のための基本的事項の整理

Ⅱ 共同化のための基本的事項の整理

1. 共同化事業の分類と概要

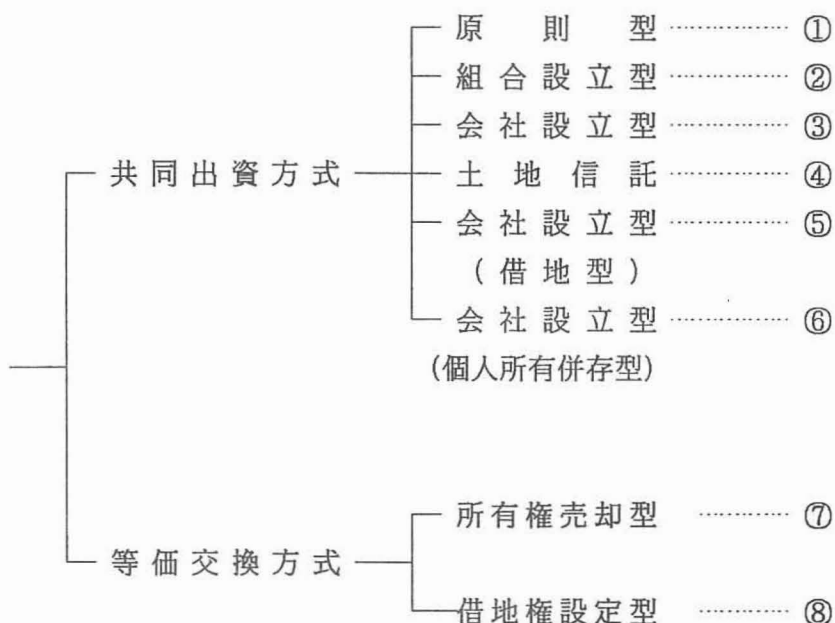
本章における整理の前提として、前回調査に基づき、共同化事業の類型とその概要について、まず整理しておく。

共同ビル事業は、一般に共同出資方式及び等価交換方式と呼ばれるものに大別することができる。

共同出資方式は、複数の権利者が土地を提供し合い一敷地とし、その敷地の上に建設される建物の工事費を、各々が取得する床価額に応じて負担する事業である。いわば、次元の同じ者の間の共同化方式といえる。

等価交換方式は、一方が土地を提供し、もう一方が建築費を出資して共同ビルを建設し、地権者が提供した土地と等価の建物部分（区分所有権）及び敷地利用権を取得する事業である。都市再開発法による権利変換方式と基本的には同じメカニズムであり、次元を異にする者の間の共同化方式といえる。

両方式は、更に次のように分類でき、これらの概要をまとめれば表Ⅱ－1のとおりとなる。



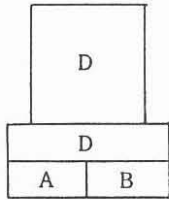
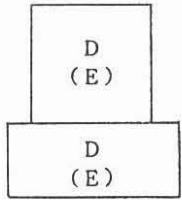
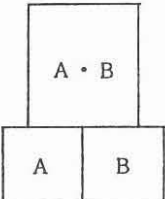
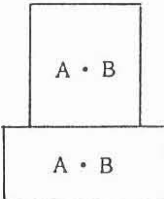
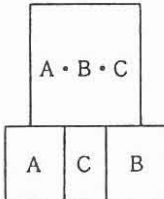
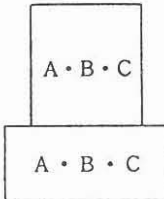
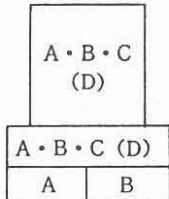
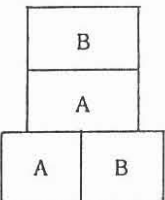
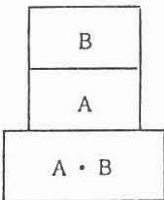
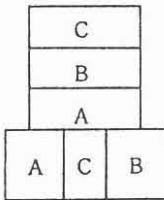
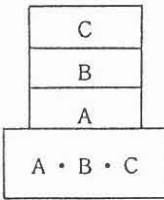
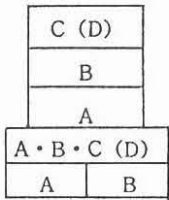
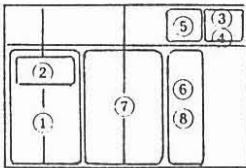
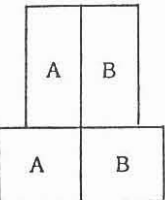
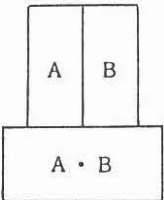
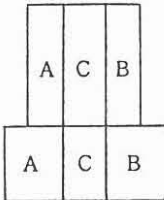
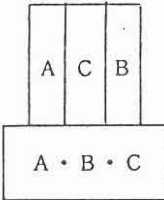
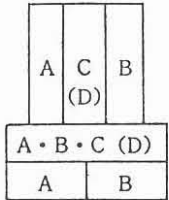
また、建物建設後の土地・建物の権利形態と上記共同ビル事業との関係をまとめれば図Ⅱ－1のとおりとなる。

表Ⅱ－１ 共同化事業の分類と概要

類 型		概 要
共同 出資 方式	① 原 則 型	一般に採用されている共同ビルの共同化手法である。地権者がお互いに敷地を出し合い、提供した土地の割合（価格割合または面積割合等）に応じて建築費も負担し、共同ビルを建設する。完成したビルは、出資割合または負担割合により区分所有または共有持分により所有することになる。共同ビル経営に基づく収益・費用の配分も持分割合に応じて収受、負担する。
	② 組 合 設 立 型	地権者が土地を現物出資して組合（土地利用組合等）を設立する。組合は出資された土地の上にビルを建設し、不動産経営を行う。組合に参加した地権者は、その出資割合に応じて収益の配当を受ける。
	③ 会 社 設 立 型	地権者が土地を現物出資等して共同ビル事業会社を設立し、地権者は株主となる。 設立した会社がビルを建設し、共同ビルの経営を行う。 参加した地権者は、株式に応じて収益の配当を受ける。
	④ 土 地 信 託	地権者が共同して信託機関（信託銀行等）に土地を信託する。信託機関は資金の調達を行い、土地の上にビルを建設して不動産経営を行う。 参加した地権者は、その出資割合に応じて収益の配当を受ける。
	⑤ 会 社 設 立 型 (借 地 型)	地権者が現金出資して会社（共同ビル事業会社）を設立し、地権者は株主となる。 設立した会社は地権者との間で借地契約を結び、借地上にビルを建設して不動産経営を行う。 参加した地権者は、会社から地代とともに出資割合に応じて収益の配当を受ける。
	⑥ 会 社 設 立 型 (個人所有併存型)	⑤会社設立型（借地型）の発展パターンで、設立した会社が建設したビルの床のうち、地権者が自用に必要な床を再譲渡し、地権者と設立した会社との共同ビルの形態をとる。 地権者の自用部分を含むため、会社から地権者が受け取る地代および配当の額は⑤に比べて少なくなる。
等 価 交 換 方 式	⑦ 所 有 権 売 却 型	地権者が土地の権利（この場合は所有権）の一部を提供し、ディベロッパー等が建築資金を出資して共同ビルを建設する。 地権者は、その出資比率に応じて土地・建物を取得する。
	⑧ 借 地 権 設 定 型	等価交換方式のうち、土地の権利として借地権を設定する方式。 ⑦所有権売却型に比べて、地権者が獲得する床の持分は少なくなるが、地権者はディベロッパー等との借地契約により、毎年地代を受け取ることができる。

- (注) 1. ③、⑤、⑥の会社設立型の場合、地権者のみで会社を設立する場合と地権者とディベロッパー等が共同して会社を設立する場合とが考えられる。
2. 各方式とも、要件に合えば、土地担保賃貸等の公的資金融資制度、優良再開発建築物整備促進事業等の助成（補助）制度、特定賃貸住宅等の利子補給制度の適用は可能。
3. 公団の特別借地制度等不更新型の借地方式は、設定権利金の授受を伴わないため等価交換方式とは言えないものの、借地期間満了時には権利が地権者に戻ることであり、共同ビル建設手法の1つに位置付けることもできると考えられる。

図Ⅱ－１ 共同ビル事業の分類と土地・建物の権利形態

建物 土地		土 地					
		所 有 権 留 保		所 有 権 一 部 売 却		賃 地	現 物 出 資
		分 有	共 有	分 有	共 有	底 地 所 有	所有権移転（単独所有）
建 物	単 独 所 有						
	共 有						
	区 分 所 有						<事業分類> ① 原則型 ② 組合設立型 ③ 会社設立型 ④ 土地信託 ⑤ 会社設立型（借地型） ⑥ 会社設立型（併存型） ⑦ 所有権売却型 ⑧ 借地権設定型 
	垂 直 分 割						

注 1. 図中のA、Bは地権者（地主）、Cは等価交換の相手方としてのディベロッパー等、Dは地権者で設立した組合または法人、Eは信託会社を示す。

2. 税金面から見た共同化事業の比較

(1) 事業類型別・原因時期別の課税項目の検討

各種の税金が課される原因時としては次のようなものがあるが、先の共同化事業の類型との関係で、どのような課税がなされるかを、まずまとめておく。

- | | |
|----------------|-----------|
| ● 会社設立時 | ● 売却時 |
| ● 土地信託時、借地権設定時 | ● 相続時 |
| ● 建物取得時、等価交換時 | ● 各種契約締結時 |
| ● 保有時 | |

i) 会社設立時

a. 所得税〔分離譲渡所得〕、住民税

① 長期譲渡所得の場合

- ア. 課税長期譲渡所得が4,000万円以下の場合
- 課税長期譲渡所得 × 20% = ……所得税
- 6% = ……住民税
- イ. 課税長期譲渡所得が4,000万円超の場合
- 課税長期譲渡所得 × 25%-200万円 = ……所得税
- 7.5%-60万円 = ……住民税

② 短期譲渡所得の場合

- アとイの多い方の額
- ア. 課税短期譲渡所得 × 40% = ……所得税
- 12% = ……住民税
- イ. $\left[\text{課税総所得} + \text{課税短期譲渡所得} - \text{特別控除 (原価50万円)} \right] \times$
- | | | |
|----------------------|----------------------|-------------|
| 所得税率 | 速算控除 | 多
い
方 |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | |
| 住民税率 | 速算控除 | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | |
- 課税総所得 ×
- | | | |
|----------------------|----------------------|-------------|
| 所得税率 | 速算控除 | 多
い
方 |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | |
| 住民税率 | 速算控除 | |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | |
- × 110 %
- = ……所得税
- = ……住民税

所得税の速算表

課税所得金額	税率	控除額
300万円以下	10%	
300万円超～600	20	30万円
600～1,000	30	90
1,000～2,000	40	190
2,000～	50	390

住民税の速算表

課税所得金額	税率	控除額
～120万円以下	5%	
120万円超～500	10	6万円
500～	15	31

b. 登録免許税

株式会社（有限会社）の設立の登記

$$\text{資本の金額} \times \frac{7}{1,000}$$

ii) 土地信託時、借地権設定時

a. 登録免許税（土地信託時）

$$\text{不動産の価額} \times \frac{6}{1,000}$$

※ 不動産の価額は、固定資産税評価額をいう。

b. 所得税、住民税（借地権設定時）

① 譲渡所得に該当する場合

i) aと同じ

② 不動産所得に該当する場合

総合課税の対象となる他の各種所得と合算して総所得金額を算出し、所得控除後の課税総所得金額に対して税額計算をする { i) a の所得税・住民税の速算表参照 }。

なお、借地権の設定と借地期間中の課税関係は下表のとおりとなる。

表Ⅱ－２ 借地権の設定と借地期間中の課税関係

取引形態	通常の権利金を授受する場合	通常の権利金を授受しない場合		
		相当の地代を授受する場合	相当の地代も授受しない場合	
			無償返還の届出がない場合	無償返還の届出がある場合
個人地主	1 権利金収入について譲渡所得（権利金収入が土地の時価の50%を超える場合）、または不動産所得課税 2 毎年の地代収入について不動産所得課税	毎年の地代収入について不動産所得課税	実際に収受している地代収入について不動産所得課税	同 左
法人借地人	1 支払権利金を借地権として計上 2 毎期の支払地代は損金算入	毎期の支払地代は損金算入	1 権利金相当額の受贈益課税（借地権として計上） 2 毎期の支払地代は損金算入	毎期の支払地代は損金算入

(注) 使用貸借の場合は個人地主・法人借地人ともに課税関係は生じないが、使用貸借時に無償返還の届出が必要となる。

出典：「借地権」渡辺淑夫編著 中央経済社刊より

c. 登録免許税（借地権設定時）

$$\text{不動産の価額} \times \frac{25}{1,000}$$

iii) 建物取得時、等価交換時

a. 不動産取得税

$$\text{不動産の価額} \times \frac{4}{100} \quad (\text{標準税率})$$

b. 登録免許税 (保存登記時)

$$\text{不動産の価額} \times \frac{6}{1,000}$$

c. 所得税、住民税 (等価交換時)

① 租税特別措置法37条1項表11号、14号に該当する場合

以下により算出した譲渡所得金額に従い税額計算をする。

ア. 譲渡資金の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合

$$\text{譲渡所得の金額} = \left\{ \left[\frac{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額}}{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}} \times \frac{20}{100} \right] - \left\{ \left[\frac{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}}{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}} \times \frac{20}{100} \right] \right\}$$

イ. 譲渡資金の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合

$$\text{譲渡所得の金額} = \left[\left[\frac{\text{譲渡資産の譲渡による収入金額の合計額 (A)}}{\text{買換資産の取得価額の合計額 (B)}} \times \frac{80}{100} \right] - \left[\frac{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}}{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}} \times \frac{(A) - (B) \times \frac{80}{100}}{(A)} \right] \right]$$

② 租税特別措置法37条の5.1項表1号に該当する場合

ア. 譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合

譲渡がなかったものとされる。

イ. 譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場合

$$\text{譲渡の年の課税対象譲渡所得} = \left\{ \left[\frac{\text{譲渡資産の収入金額の合計額 (A)}}{\text{買換資産の取得価額の合計額 (B)}} \right] - \left[\frac{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}}{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}} \right] \right\}$$

$$- \left\{ \left[\frac{\text{譲渡資産の取得費}}{\text{譲渡資産の取得費・譲渡費用の合計額}} \right] + \left[\frac{\text{譲渡経費}}{\text{譲渡経費の合計額}} \right] \right\} \times \frac{(A) - (B)}{(A)}$$

iv) 保 有 時

- a. 所得税、法人税、住民税、事業税
(2)で説明する。

b. 固定資産税

$$\text{課税標準額} \times \frac{1.4}{100} \quad (\text{標準税率})$$

※ 課税標準額は、原則として固定資産課税台帳登録価格である。

c. 都市計画税

$$\text{課税標準額} \times \frac{0.3}{100} \quad (\text{制限税率})$$

※ 課税標準額は、原則として固定資産課税台帳登録価格である。

v) 売 却 時

- 所得税〔分離譲渡所得〕、住民税
原則として、i) aと同じ

vi) 相 続 時

- 相 続 税
(3)で説明する。

vii) 各種契約書締結時

- 印 紙 税
税額表を次ページの表Ⅱ－3に示す。

表Ⅱ－３ 印紙税額表（一部）

番号	文書の種類	印紙税額（１通又は１冊につき）
1	〔不動産、鉱業権、無体財産権、船舶、航空機又は営業の譲渡に関する契約書〕不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など （注）無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、商号及び著作権をいいます。 〔地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書〕土地賃貸契約書、賃料変更契約書など 〔消費貸借に関する契約書〕金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など 〔運送に関する契約書（用船契約書を含む。）〕運送契約書、貨物運送引受書など （注）運送に関する契約書には、乗車券、乗船券、航空券及び運送状は含まれません。	記載された契約金額が１万円未満 非課税
		〃 10万円以下 200円
		〃 10万円を超え50万円以下 400円
		〃 50万円を超え100万円以下 1千円
		〃 100万円を超え500万円以下 2千円
		〃 500万円を超え1千万円以下 1万円
		〃 1千万円を超え5千万円以下 2万円
		〃 5千万円を超え1億円以下 6万円
		〃 1億円を超え5億円以下 10万円
		〃 5億円を超え10億円以下 20万円
		〃 10億円を超え50億円以下 40万円
2	〔請負に関する契約書〕工事請負契約書、工事注文請書、物品加工注文請書、広告契約書、映画俳優専属契約書、請負金額変更契約書など （注）請負には、職業野球の選手、映画の俳優、その他これらに類する者で特定のものの役務の提供を約することを内容とする契約を含みます。	〃 50億円を超えるもの 60万円
		契約金額の記載のないもの 200円
		記載された契約金額が１万円未満 非課税
		〃 100万円以下 200円
		〃 100万円を超え200万円以下 400円
		〃 200万円を超え300万円以下 1千円
		〃 300万円を超え500万円以下 2千円
		〃 500万円を超え1千万円以下 1万円
		〃 1千万円を超え5千万円以下 2万円
		〃 5千万円を超え1億円以下 6万円
		〃 1億円を超え5億円以下 10万円
		〃 5億円を超え10億円以下 20万円
		〃 10億円を超え50億円以下 40万円
		〃 50億円を超えるもの 60万円
		契約金額の記載のないもの 200円

viii) ま と め

以上をまとめれば次表（表Ⅱ－４）のとおりとなるが、ここで、税金面から見た各種共同化事業の特徴と各事業手法の関係についてまとめておく。

- a. 民法 667条の規定による組合は、法人でない社団とされるので、組合構成員の所得に対しては所得税が課される。従って、①原則型と②組合設立型の税金関係は同一となる。
- b. (注)でも記述したように個人が所有する土地を法人に現物出資した場合には、時価評価相当額に対し譲渡所得税が課されるので③会社設立型は現実的な手法ではない。
- c. ④土地信託は、土地の信託時に登録免許税が課される他、課税関係は①原則型と同一である。
- d. ⑤会社設立型（借地型）の場合、借地権設定時に通常の権利金を授受すれば、地主である個人に対して譲渡所得または不動産所得課税がなされるので、③会社設立型と同様現実的な手法ではない。したがって、ア．相当の地代を授受する場合と、イ．相当の地代を授受せず無償返還の届出がある場合（使用貸借を含む）に限られる。
- e. ⑥会社設立型（個人所有併存型）の課税関係は、個人所有部分については①原則型と、その他の部分については⑤会社設立型（借地型）と同様である。
- f. ⑦、⑧の等価交換方式の課税関係は前述のとおりであるが、この方式は共同ビルの建設資金がいらないため、課税関係とは別に個々の地権者の資金面からの検討が必要となる。

以上の検討の結果、税金面から現実的ではない③会社設立型、個々の地権者の資金面からの検討が必要な⑦、⑧の等価交換方式を除き、次のようにまとめることができる。

A. 個人で共同ビルを所有する場合

- ① 原 則 型
- ② 組 合 設 立 型
- ④ 土 地 信 託

B. 法人で共同ビルを所有する場合

- ⑤ 会 社 設 立 型（借地型）

C. 個人と法人で共同ビルを所有する場合

- ⑥ 会 社 設 立 型（個人所有併存型）

C、については、A、Bをミックスしたケースであるので、以下、AとBのケースにつき保有時・相続時の税金について検討を加える。

表Ⅱ-4 類型別・原因時別の課税関係

類 型	(1) 会社設立時	(2) 土地信託時 借地権設定時	(3) 建物取得時 等価交換時	(4) 保 有 時	(5) 売 却 時	(6) 相 続 時
共同 出資 方式	① 原則型	——	不動産取得税 登録免許税 消費税 (地主)	所得税〔不動産所得又は事業所得〕、 住民税、事業税、消費税 固定資産税・都市計画税 ※不動産所得又は事業所得の金額に損失 がある場合には、他の黒字の各種所得 (給与所得等)と損益の通算ができる。 (地主)	所得税 〔分離譲渡所得〕 住民税 消費税 (地主)	相続税 ※貸家、貸家建付地 の評価 (地主)
	② 組合設立型	——	同上 (")	同上	同上	同上
	③ 会社設立型	所得税 〔分離譲渡所得〕 住民税 (注) (地主) 登録免許税 (会社)	同上 (会社)	所得税〔配当所得〕、住民税 (地主) 法人税、住民税、事業税、消費税、 固定資産税等 ※欠損金が生じたときは、翌期以降5年 間繰越しができる。 (会社)	所得税 〔分離譲渡所得〕 住民税 ※有価証券の譲渡 (地主)	相続税 ※取引相場のない 株式の評価 (地主)
	④ 土地信託	登録免許税 (地主)	同上 (地主)	①に同じ	①に同じ	①に同じ
	⑤ 会社設立型 (借地型)	通常の特典金を 授受他 所得税 〔譲渡所得又は 不動産所得〕 住民税 (地主) 登録免許税 (登記した場合) (会社)	相当の地代方式・使用貸借 ない (地主)	所得税〔配当所得、不動産所得〕、 住民税、消費税、固定資産税等 ※配当所得は損益通算できない (地主) 法人税、住民税、事業税、消費税、 固定資産税等 ※欠損金が生じたときは、翌年以降5年 間繰越しができる。 (会社)	所得税 〔分離譲渡所得〕 住民税 消費税 ※底地、貸家及び 借地権、有価証券 の譲渡 (地主)	相続税 ※取引相場のない 株式の評価 ※更地、貸家地、 貸家、貸家建付借 地権の評価 (地主)
	⑥ 会社設立型 (個人所有併存型)	同上	同上 (地主、会社)	①、⑤に同じ	①、⑤に同じ	①、⑤に同じ
	⑦ 所有権売却型	——	同上 (地主)	①に同じ ※建物の取得価額は従前の土地取得価額 を引き継ぐので減価償却費が少ない。 (地主)	①に同じ	①に同じ
等価交換方式	⑧ 借地権設定型	——	所得税〔譲渡所得〕 租税特別措置法37条1項 表11号、14号…2割課税 同法37条の5.1項表1号 原則全額課税の繰延べ 住民税	⑦に同じ ※不動産所得のなかに地代収入がある。	①に同じ	相続税 ※貸家、貸家建付借 地権、底地の評価 (地主)

(注) 個人が所有する土地を法人に現物出資した場合には、譲渡所得課税がなされる。

(2) 保有時における共同ビルの所有形態別の税金

先の検討結果に基づき

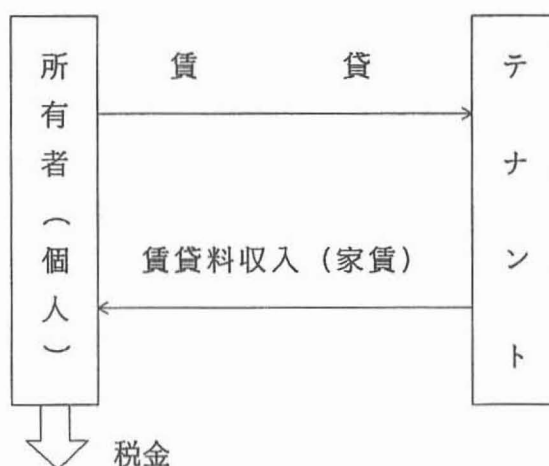
A. 個人で共同ビルを所有する場合

B. 法人で共同ビルを所有する場合

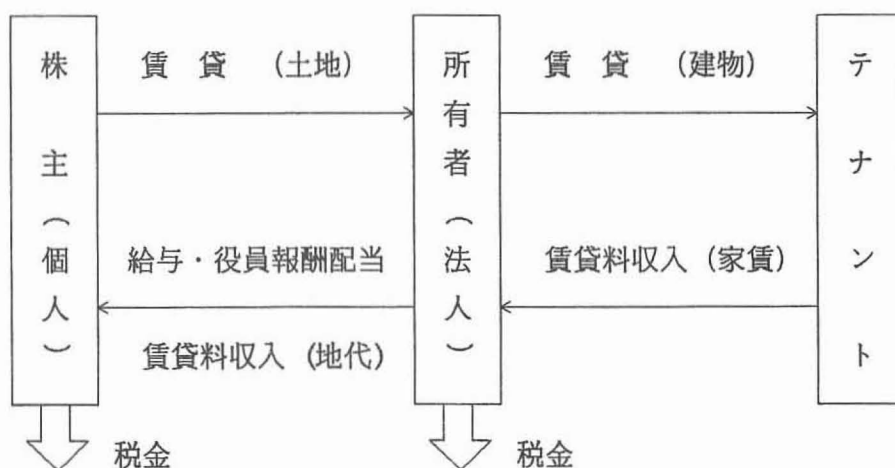
の2ケースについて、保有時における税金の検討を加える。

検討の前提として、床をテナントに賃貸する場合における両者の権利関係および収入の流れを整理すれば、下図のとおりとなる。

図Ⅱ-2 A. 個人で共同ビルを所有する場合



図Ⅱ-3 B. 法人で共同ビルを所有する場合



A. 個人で共同ビルを所有する場合

個人で共同ビルとその敷地を所有する場合、その保有時に課税される税金には所得税、住民税、事業税、消費税、固定資産税・都市計画税がある。このうち会社で共同ビルを所有する場合と比較するために所得税・住民税、事業税について検討を加える。

i) 所得税・住民税の節税額と課税額

建物の専有部分と土地の共有持分の賃貸による不動産所得または事業所得（以下、不動産所得等という）が赤字である場合には他の所得と損益通算ができるが、その節税分については表Ⅱ－５の税率表の課税所得金額に応じた限界税率で計算される。

節税額 ＝ 不動産所得等の損失額 × 課税所得金額に応じた限界税率

また、不動産所得等が黒字になれば税額は同様に限界税率で計算される。

課税額 ＝ 不動産所得等の金額 × 課税所得金額に応じた限界税率

表Ⅱ－５ 限界税率表

所得税		住民税		所得税・住民税	
課税所得金額	限界税率	課税所得金額	限界税率	課税所得金額	限界税率
300万円以下	10 %	120万円以下	5 %	120万円以下	5 %
300万円超～ 600万円以下	20	120万円超～ 500万円以下	10	120万円超～ 300万円以下	20
600万円超～ 1,000万円以下	30	500万円超	15	300万円超～ 500万円以下	30
1,000万円超～ 2,000万円以下	40			500万円超～ 600万円以下	35
2,000万円超	50			600万円超～ 1,000万円以下	45
				1,000万円超～ 2,000万円以下	55
				2,000万円超	65

(注) 限界税率とは、他の所得がある場合に、新たに不動産の貸付け等をした場合の不動産所得等の金額や損失額に対応する課税額や節税額を算出する際の税率のことをいい、所得税・住民税が超過累進税率を用いているので、従前の課税所得金額と新たな不動産所得等の金額や損失額によって異なる税率となる。たとえば、従前の課税所得金額

が 1,200万円の場合には以下のようなになる。

① 不動産所得等の損失額が 300万円の場合の節税額

$$200\text{万円} \times 55\% = \underline{110\text{万円}}$$

$$100\text{万円} \times 45\% = \underline{45\text{万円}}$$

$$\underline{155\text{万円}}$$

② 不動産所得等の金額が 300万円の場合の課税額

$$300\text{万円} \times 55\% = 165\text{万円}$$

ii) 事業税

個人事業税の課税標準である所得は、通常前年分の所得税の不動産所得等の金額であるが、事業主控除として年 240万円控除される等、地方税法の特別の規定がある。したがって、単純に所得税・住民税と税率を合算して法人の実効税率と比較することはできない。

個人事業税の税額（概算）は以下の計算式による。

$$\text{事業税額（概算）} = (\text{前年分の不動産所得等} - 240\text{万円}) \times 5\% \quad (\text{注})$$

(注) 第1種事業に対する事業税率

B. 法人で共同ビルを所有する場合

法人で共同ビルを、個人で共同ビルの敷地を所有する場合、i) 法人に対する課税、ii) 個人に対する課税について検討する必要がある。

i) 法人に対する課税

法人で共同ビルを所有する場合、その保有時に課される税金には法人税、住民税、事業税、消費税、固定資産税・都市計画税がある。このうち法人税、住民税、事業税（以下法人税等）の実効税率は次のとおりである。

表Ⅱ－6 法人税等の実効税率表（平成2年4月1日以後）

法人の区分		実効税率
普通法人 (資本金1億円超)		49.98 %
普通法人 (資本金 1億円以 下)	年800万円超の所得 金額からなる部分	49.98 %
	年800万円以下の所 得金額からなる部分	40.04 %

出典：週刊税務通信 No. 2079 より

(注) 実効税率の算定方法 …… 普通法人（資本金1億円超）の場合

事業税を引く前の所得	100
事業税率	12%
法人税率	37.5%
法人住民税の法人税割	17.3%
$100 \div (1 + 0.12) = 89.29$	事業税引後所得
$89.29 \times 37.5 \% = 33.48$	(イ) 法人税
$33.48 \times 17.3 \% = 5.79$	(ロ) 法人住民税
$89.29 \times 12 \% = 10.71$	(ハ) 事業税
$(イ) + (ロ) + (ハ) = 49.98$	

ii) 個人に対する課税

株主である個人が法人から賃貸料収入（地代）を受ける場合の課税関係はAで述べたとおりであるが、地代収入に対する必要経費は固定資産税等に限られるので、不動産所得等が赤字になることによる節税効果は望めない。

iii) 給与・役員報酬と配当の場合の節税効果の比較

共同ビルの賃貸収入（家賃）を株主である権利者に還元する方法としては、①株主に給与・役員報酬を支払う方法と②配当を支払う方法があるが、次表のように課税内容が異なり、これに伴って節税効果にも違いが生じる。

① 株主に給与・役員報酬（以下給与等）を支払う方法

法人が給与等を支払った段階で損金に算入されるので、給与等の部分については法人税等の課税がなされない。また、給与所得控除があるので、所得税の節税になる。

② 配当を支払う方法

配当は利益処分項目で法人税課税がなされてしまう。所得税の税額控除として配当控除があるが、法人税等、所得税等が各段階で課税されてしまうので、①に比べ明らかに不利となる。

表Ⅱ－７ 給与・役員報酬と配当の違い

還元方法	要件	損金への算入・不算入	その他
給与	法人に役務を提供していること	損金算入	給与所得控除 (所得税)
役員報酬	法人の役員であること	適正額につき損金算入	〃
配当	法人の株主であること	損金不算入	配当控除 (所得税)

C. 保有時における節税対策

i) 不動産管理会社による節税

以上の検討結果から、所有形態別の節税のポイントは次のようになる。

所 有 形 態	節 税 の ポ イ ン ト
個人で共同ビルを所有する場合	損益通算による節税効果
法人で共同ビルを所有する場合	給与所得控除による節税効果 (給与、役員報酬を支払う場合)

この2つの節税効果を共に享受するには以下のような手法が考えられる。

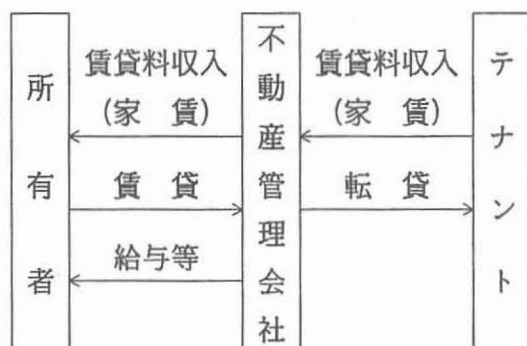
- ① 個人で共同ビルを所有し、不動産所得等が赤字であるうちは、他の所得との損益通算によって所得税等の節税をする。
- ② 不動産所得等が黒字に転じた段階で不動産管理会社を設立する。
ただし、不動産管理会社としての実体がない場合には、租税回避行為とみなされ、「同族会社の行為計算の否認」の規定の適用を受けることがある。

表Ⅱ－8 不動産管理会社の方式

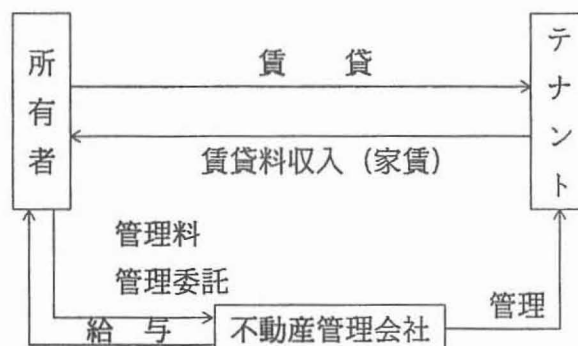
方 式	内 容
転 貸 方 式	共有者本人かその親族が出資して不動産管理会社を設立し、共有者が共同ビルを不動産管理会社に賃貸し、当該会社が第三者に賃貸する。
管 理 委 託 方 式	共有者本人かその親族が出資して不動産管理会社を設立し、当該会社に共同ビルを管理させ、賃貸収入の何%かを管理料として当該会社に支払う。

図Ⅱ－4 不動産管理会社の形態

(a) 転貸方式



(b) 管理委託方式



ii) 節税効果の検討

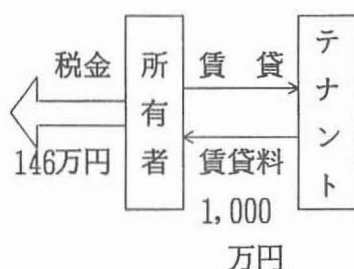
不動産管理会社を設立することによる節税効果を個人で不動産事業を行う場合との比較において検討すれば、次図のとおりとなる。

賃貸事業による総収入を 1,000万円とした場合、地権者（個人）が受け取る手取り額の差額は次のとおり22.8万円と求められる。

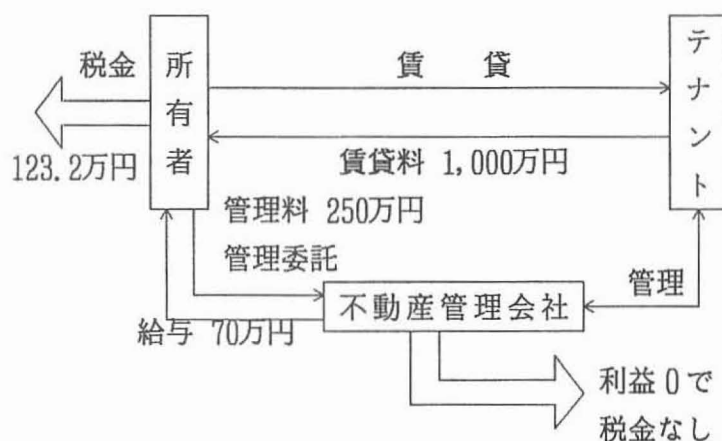
$$576.8\text{万円} - 554\text{万円} = 22.8\text{万円}$$

図Ⅱ-5 不動産管理会社利用による節税効果

(a) 個人で不動産賃貸事業をしている場合



(b) 不動産管理会社を設立した場合



a. 個人で不動産賃貸事業をしている場合

I. 所得金額（不動産所得の金額）

総収入金額	1,000万円
必要経費	300万円
青色申告控除額	10万円
計	690万円 ①

II. 所得控除

配偶者控除	35万円 (30万円) ※
配偶者特別控除	35万円 (30万円)
基礎控除	35万円 (30万円)
計	105万円 (90万円) ②

III. 課税所得金額

$$\text{①} - \text{②} = 585\text{万円 (600万円)} \quad ※$$

IV. 税額

所得税	87万円
住民税	59万円
計	146万円

V. 手 取 り 額

$$I - IV + 10\text{万円 (青色申告控除額)} = 554\text{万円}$$

※ () 内の数字は住民税の場合

b. 不動産管理会社を設立した場合

(個 人)

I. 所 得 金 額

(i) 不動産所得の金額

総 収 入 金 額	1,000万円	
必 要 経 費	400万円	
(管 理 料	250万円)	
そ の 他	150万円	
青色申告控除額	10万円	
計	590万円	③

(ii) 給与所得の金額

収 入 金 額	100万円	
給与所得控除額	65万円	
計	35万円	④

$$(iii) \text{ 合 計 } \quad ③ + ④ = 625\text{万円} \quad ⑤$$

II. 所 得 控 除

配 偶 者 控 除	35万円 (30万円)	※
配偶者特別控除	35万円 (30万円)	
基 礎 控 除	35万円 (30万円)	
計	105万円 (90万円)	⑥

III. 課税所得金額

$$⑤ - ⑥ = 520\text{万円 (535万円)} \quad ※$$

IV. 税 額

所 得 税	74万円
住 民 税	49.2万円
計	123.2万円

V. 手 取 り 額

$$I - IV + 10\text{万円 (青色申告控除額)} + 65\text{万円 (給与所得控除額)} = 576.8\text{万円}$$

(法 人)

I. 収 益	250万円	⑦
II. 費 用		
管理料	150万円	
給 与	100万円	
計	250万円	⑧

$$III. \text{ 当期利益 } \quad ⑦ - ⑧ = 0\text{円}$$

※ () 内の数字は住民税の場合

(3) 相続時における共同ビルの所有形態別の税金

A. 個人で共同ビルを所有している場合

個人で所有している共同ビルおよびその敷地については相続時に次のように評価される。

i) 貸家、貸家建付地の評価

貸家の評価額 = 当該家屋の価額 × (1 - 借家権の価額)

貸家建付地の評価額 = 当該宅地の自用地としての価額
× (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

(注) 1. 借家権割合は、東京国税局管内は30%と定められている。

2. ii) に該当する場合は、上記のような評価減はなく取得価額評価とされる。

ii) 相続開始前3年以内に取得した土地・建物等

相続開始前3年以内に取得した土地・建物等については取得価額評価となる。したがって、共同ビルを建設した後3年以内に相続が開始された場合には、相続税評価額ではなく取得価額で評価される。

iii) 小規模宅地の評価減

相続または遺贈によって取得した財産のうちに、被相続人等の事業の用もしくは居住の用に供されており、かつ建物や構築物の敷地の用に供されている宅地等については、相続人等が取得したこれらの宅地等のうち200㎡までの部分について相続税の課税価格に算入すべき価額は、その宅地等の価額に、次に掲げる用途区分に応じ、それぞれ次に掲げる割合を乗じて計算した金額とされる。

a. 200㎡までの部分の全部が被相続人等または国の事業の用に供されていた宅地等である場合 40%

b. 200㎡までの部分の一部が被相続人等または国の事業の用に供されていた宅地等である場合

事業の用に供されていた宅地等 40%

居住の用に供されていた宅地等 60%

この場合、200㎡までの部分の全体についての相続税の課税価格への算入割合は50%を上回らないものとされる。

c. 200㎡までの部分の全部が被相続人等の居住の用に供されていた宅地等である場合 50%

なお、不動産貸付けの用に供されていた宅地等については、その不動産の貸付けが事業として行われていることが必要となる。

B. 法人で共同ビルを所有する場合

法人で共同ビルを、個人で共同ビルの敷地を所有する場合、それぞれの財産は相続時に次のように評価される。

i) 取引相場のない株式の評価

同族会社のいる会社で同族株主の株式の評価

表Ⅱ－9 非上場企業の株式の評価方法

会 社 の 規 模		評 価 方 法
大 会 社		類 似 業 種 比 準 価 額
中 会 社	大	類 似 業 種 比 準 価 額 × 0.75 + 純 資 産 価 額 × 0.25
	小	類 似 業 種 比 準 価 額 × 0.5 + 純 資 産 価 額 × 0.5
小 会 社		

(注) 1. 純資産価額が本表の評価方法による評価額より低い場合には、純資産価額により評価することができる。

2. 会社の規模は、取引金額及び総資産価額により判定されるが、資本金が1億円以上の場合にはすべて大会社となる。

3. 類似業種比準価額の計算

$$\text{1株当たりの類似業種比準価額} = A \times \frac{\frac{\text{㉔}}{B} + \frac{\text{㉕}}{C} + \frac{\text{㉖}}{D}}{3} \times 0.7$$

A：類似業種の株価

B：課税時期に属する年の類似業種の1株当たりの配当金額

C：課税時期に属する年の類似業種の1株当たりの年利益金額

D：課税時期に属する年の類似業種の1株当たりの純資産価額

(帳簿価額によって計算した金額)

㉔：評価会社の直前期末以前2年間の年平均の1株当たりの配当金額

㉕：評価会社の直前期末以前1年間と、直前期末以前2年間の1株当たりの利益金額平均のいずれか低い方の金額

㉖：評価会社の直前期末における1株当たりの純資産価額（帳簿価額によって計算された金額）

4. 純資産価額の計算

$$\text{1株当たりの純資産価額} = \frac{\text{資産の合計額} - \text{負債の合計額} - \text{※評価差額に対する法人税等相当額}}{(\text{相続税評価額}) \quad (\text{相続税評価額}) \quad \text{発行済株式数}}$$

※評価差額に対する法人税等相当額

$$\left\{ \left[\begin{array}{l} \text{相続税} \\ \text{評価額} \\ \text{による} \\ \text{資産の} \\ \text{合計額} \end{array} - \text{負債の} \right. \right. \left. \left. \text{合計額} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{帳簿価} \\ \text{額によ} \\ \text{る資産} \\ \text{の合計} \\ \text{額} \end{array} - \text{負債の} \right. \right. \left. \left. \text{合計額} \right] \right\} \times 53\%$$

ii) 借地権価額について

法人の資産となる借地権価額は、通常の権利金の有無、地代と無償返還の届出の有無により下表のように異なる。

表Ⅱ-10 借地権関係の発生の有無

通常の権利金	相当の地代 (注1)	無償返還 の届出	地 代	借地権価額	備 考
有	——	——	一 般 地 代	有	——
無	無	無	〃	有	設定時に権利金相当額の受贈益課税
		有	相当の地代を改訂する(強制)	無	相当の地代の認定課税
	有	有	〃	無	——
		無	相当の地代を改訂しない 相当の地代を改訂する	有 無	次 表 参 照

(注) 相当の地代とは、相続税評価額の過去3年間における平均額の年6%程度をいう。

表Ⅱ-11 相当の地代の改訂と借地権の価額の関係

入 口	相当地代の授受→当事者の契約関係にゆだねる		
	固 定 ペ ー ス		改 訂 ペ ー ス
相 地 当 代	改訂方法に関する届出書(出さない) 固定地代又はスライドしない増額		改訂方法に関する届出書(提出する) おおむね3年以内に改訂する
出 口	借 地 権 価 額 の 評 価 に 関 連		
借 地 権	一般地代に達する前 に譲渡等をしたとき	一般地代の水準に なった後	相当の地代のみで順次改訂している
	更地価額× $(1 - \frac{\text{実際の地代}}{\text{相当の地代}})$	通常取引される借 地権価額	借地権価額=零 更地として経済価値を維持している。
図 解			

iii) 貸宅地および借地権等の評価

相当の地代を支払っている場合等の貸宅地および借地権等の評価は下表のようになる。

実 際 地 代	贈与税の 課税有無	借 地 権 の 評 価			賃 宅 地 の 評 価	株式評価上の資産計上額
相当の地代 と同 額 (注1)	無	権 利 金 の 授 受	無	零	自用地価額×0.8	自用地価額×0.2
			有	算式 (注3)	いずれか低い方 自用地価額×0.8 自用地価額－算式	いずれか高い方 自用地価額×0.2 算 式
相当の地代未 満通常地代超 (注2)	有 算式－不十分 な権利金 (注4)	算 式			いずれか低い方 自用地価額×0.8 自用地価格－算式	いずれか高い方 自用地価額×0.2 算 式
無償返還の届 出がある場合	—	零			賃 貸 借 (注6)	自用地価額×0.8
					使用貸借 (注5)	自用地価額 零

(注) 1. 貸宅地とは、地上権または借地権の目的となっている宅地をいう

2. 相当の地代とは、自用地価額×6%または(自用地価額－不十分な権利金)×6%をいう

3. 通常地代とは、通常の賃貸借契約に基づいて通常支払われる地代の年額をいう

4. $\text{自用地価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際地代の年額} - \text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常地代の年額}} \right) \right\}$

算式の中の「相当の地代の年額」は、不十分な権利金の授受がある場合でも自用地価額×6%

5. 不十分な権利金とは、通常の借地権利金に満たない権利金をいう

6. 使用貸借とは、権利金の授受がなく、授受される地代がその宅地の固定資産税相当額以下の場合をいう

7. 賃貸借とは、使用貸借以外をいう

iv) 貸家、貸家建付借地権の評価

貸家の評価額 = 当該家屋の価額 × (1 - 借家権の価額)

貸家建付借地権の評価額 = 借地権の価額 × (1 - 借家権割合)

C. 検 討 結 果

相続時における所有形態別の各資産、負債の評価は以下のようになる。

建物の 所有形態	評価対象	建 物	土 地 の 所 有 権		借地権	借 入 金
A. 個人で共同ビルを所有している場合	貸 家 (i)原則 相続税評価額 ＝固定資産税 評価額 (ii)例外 相続開始前3 年以内 取得した建物 ……取得価額 評価		貸 家 建 付 地		な し	借入金の全額 が債務控除
B. 法人で共同ビルを所有している場合	貸 家 固定資産税評 価額	相当の地代未 満通常の地代 超	いずれか低い方 自用地価額×0.8 ※ 自用地価額－算式		※ 算 式	純資産価額の 計算上、法 人の資産の合 計額を限度と して控除され る。
			無償返還 の届出が ある場合	賃貸 借 使用 賃 借	自用地価額×0.8 自用地価額	

※ 算 式

$$\text{自用地価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際地代の年額} - \text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常地代の年額}} \right) \right\}$$

算式の中の「相当の地代の年額」は不十分な権利金の授受がある場合でも
自用地価額×6%

以上から分かるように、A. 個人で共同ビルを所有している場合は例外的に建物が取得価額で評価されてしまう場合を除き借入金の全額が債務控除できる点が有利となる。これに対し、B. 法人で共同ビルを所有している場合は、当初の相当の地代を据え置いて、法人に自然発生借地権を帰属させることができる点が有利であるが、以下の理由から現実的ではない。

- i) 共同ビルの所有会社は、通常同族会社と違い、同族関係以外の複数の株主があり、それぞれの株主において相続対策上の効果はまちまちである。
- ii) 非上場会社においても株式（出資持分）の譲渡は原則として自由なので、株式等の譲受人に自然発生借地権が帰属する場合がある。

(4) 税金面からのまとめ

以上、所有時、相続時における所有形態別の税金について検討を加えた結果、共同ビルの所有・管理形態としては、個人で共同ビルを所有し、不動産管理会社を設立し、転貸ないしは管理委託をする方式が税金対策上最も有利だという結論になった。

3. 事業面から見た共同化事業の比較

先の税金面からの検討で選定された共同化事業の次の4類型について、税金関係を除いたいくつかの指標について内容の比較を行っておく。

- ① 原則型
- ② 組合設立型
- ③ 土地信託
- ④ 会社設立型（借地型）

(1) 主要な共同化事業における内容の比較

上記の事業類型に対応した事業主体および土地・建物の権利形態と、これらとの関連で具現する経営面、組織運営面、財産の保全・運用面などにおける各類型のメリット・デメリットを比較すれば次表のとおりとなる（表Ⅱ-12）。

事業としての運営面および財産の保全面から見れば団体としてしっかりしている土地信託や会社設立型（借地型）が有利であるが、各地権者が個人でその土地・建物を担保にして融資を受けるような場合には原則型が有利となる。

しかし、団体としての統一性に欠ける原則型、組合設立型についても、管理委託方式、事業受託方式等を利用し、信用における企業・団体に管理運営を委託することにより、ある程度はそのマイナス面を補うことができる。

表Ⅱ-12 主要な共同化事業の内容比較

類 型	事業主体	土 地 の 所有形態	建 物 の 所有形態	経 営 面	財 産 の 保 全	抵 当 権 の 設 定	備 考
① 原則型	地 権 者 (個人)	地権者の分 有または共 有	地権者の区 分所有また は共有	各地権者の意見調 整および協調が必要で、団体としての統一性に欠ける	財産の処分は各地権者の自由であり、財産の保全面で不利	各持分に対し、抵当権設定が可能	経営面でのマイナスは、建設代行方式、管理委託方式、事業受託方式等を活用することにより、ある程度は補うことが可能
② 組合設立型	組 合	地権者の分 有または合 有（共有）	地権者の合 有（共有）	各地権者の意見調整および協調が必要であるが、団体としての統一性は保たれる	組合財産として、財産の処分制限が可能で、財産の保全面で有利	組合財産全体に抵当権を設定することは、可能であるが各組合員の持分に抵当権を設定することは困難	同 上
④ 土地信託	信託会社	信託会社の 単独所有 (形式上)	信託会社の 単独所有 (形式上)	信託会社が経営・管理	信託財産として、財産の処分制限が可能で、財産の処分面で有利	信託期間中は、各地権者がその持分に抵当権を設定することは不可能	——
⑤ 会社設立型 (借地型)	地 権 者 法 人	地権者の分 有（借地権 設定）	地権者法人 の単独所有	役員の経営能力に 負うところが大きい が、建設資金の融 資交渉やテナント 交渉などは新会社 として一体化でき 手続きも容易で、 しかも対外的な信用 も増加する。	会社財産として、財産の処分制限可能で、財産の保全面で有利（各地権者の処分権は持株の処分として処理することが可能）	各地権者は、土地の持分（底地価額相当分）についてのみ抵当権の設定が可能	経営面でのマイナスは、建設代行方式、管理委託方式、事業受託方式等を活用することにより、ある程度は補うことが可能

(注) 1. 等価交換方式における地権者持分についても、上の類型のうちのいずれかとして考えることができる。

(2) 事業面から見た不動産管理会社方式の検討

先の税金面からの検討では、個人で共同ビルを所有し（原則型または組合設立型）、不動産管理会社を設立して転貸または管理委託をする方式が最も有利だという結論になったが、ここでは、事業面から当該方式の可能性について検討を加える。

個人で共同ビルを所有する原則型、組合設立型の場合、各地権者の意見調整および協調が必要で事業遂行がスムーズに行きにくいという問題がある。しかし、大宮西口共同ビル事業の例に見るように、共同ビル建設前の事業の初期段階において不動産管理会社を設立し、当該企業に建物の建設から建物の経営・管理に至る業務を委託することによりある程度は解決することができる。

因に、大宮西口共同ビル事業においては、共同ビル建設着工の2年以上前に、大宮西口共同ビル建設組合（地権者組合）と大宮西口共同ビル株式会社（地権者法人）との間で、次のような内容の業務委託契約を締結している。

（委託業務の内容）

i) 敷地に関する業務

- ① 土地区画整理事業に関する行政との折衝および地元の調整
- ② 本件共同ビル建設事業に必要な敷地の確保
- ③ 借家権等権利の調整
- ④ 本件共同ビル建設用地の土地利用計画の策定

ii) 建物建設に関する業務

- ① 建物建設計画の策定
- ② 建設工事に関連する官公庁その他関係先との交渉及び取決め
- ③ 大店法にもとづく地元調整及び諸届出
- ④ 建物建設工事に関する契約の締結

iii) 店舗構成に関する業務

- ① 本件共同ビル内の店舗の構成および配列
- ② 入居者の選定

iv) 建物経営に関する業務

- ① 本件共同ビル建設事業に関する資金計画、収支計画の策定及び資金調達
- ② 入居者賃貸借条件の設定及び賃貸借に関する契約の締結

v) 建物管理に関する業務

vi) その他の業務

しかし、不動産管理会社が地権者法人の場合、当該法人の役員の経営能力に負うところが大きいことも確かであり、有能な役員の選出が重要な条件になる。

4. 収益および費用の配分と負担方法

共同ビル事業における収益の配分方法ならびに各種費用の負担方法は、次表のように当該共同ビルが共有であるか、区分所有であるかによって異なり、また、同じ区分所有の共同ビルであっても、当該建物の所有割合を階層別効用比率に基づいて決定しているか、地価配分率に基づいて決定しているかによって一般的には異なってくる。※

但し、実際の共同ビルにおける対応は必ずしも統一されておらず、次表の（注）のように、いくつかの派生パターンが認められる。

※ 階層別効用比率と地価配分率

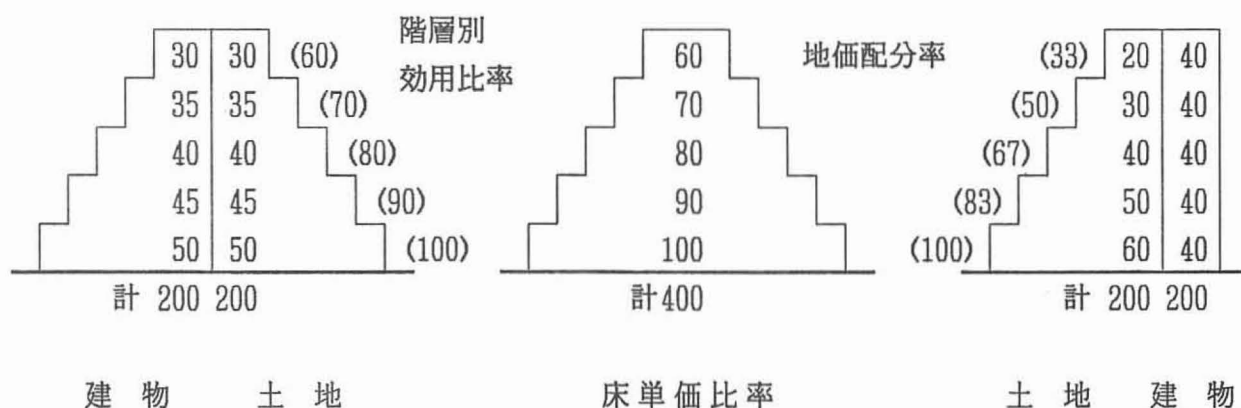
階層別効用比率とは、土地・建物一体としての複合不動産として階層的に認められる収益性・機能性・快適性等の効用の度合を指数化したものであり、通常は1階を基準として、例えば、1階 100、2階80、3階60……という様に表現される。

建物の所有割合を階層別効用比率に基づいて決定する考え方の基本は、「各階の床価格の差は複合不動産としての差であるので、各階の土地・建物の価値割合も階層別効用比率と同じ比率で付ける」という考え方による。

一方、地価配分率は、建物価格を原価的に捉え（各階の建物価格ともほぼ同一）、「各階の床価格の差は、土地の使用権を立体的階層別に把握したときの価値に差があるからである」という考え方に基づいて、各階の床価格から建物価格を控除したものとして求められる。

下図は、土地価額と建物価額とが同一とした場合の両者の違いを表わしたものであるが、建物の所有割合を決定する場合、まず、建物の階層別に把握される土地の価値比が土地の持分割と等しくなるように設定し、それに対応して建物の所有部分が決定されることになる。

なお、両者の考え方にはそれぞれメリット・デメリットがあり、どちらを採用するかは各共同ビル事業の各種事情を勘案して決定することが望まれる。



表Ⅱ－１３ 建物の所有割合の決定方法と収益・費用の配分・負担方法

	共有ビル	区分所有ビル	
建物の所有割合の決定方法	土地の持分割合（土地価額比）	階層別効用比率に基づいて決定	地価配分率に基づいて決定
建設費の負担方法	土地の持分割合（土地価額比）で負担	同 左	原則、専有床面積割合 ・明確に区分可能な部分（専有部分の仕上、造作、内配線、配管、ダクト工事、専用設備工事等）は個別算出 ・上記以外の躯体部分、共用部分（建物、設備等）、設計管理費、その他の間接経費は専有床面積割合
維持管理費・修繕費等運営費用の負担方法	土地の持分割合（土地価額比）で負担	専有部分等明確に区分可能な部分に係る費用は各自単独負担、それ以外は土地の持分割合で負担	同 上
収益の配分方法	土地の持分割合（土地価額比）で配分	専有部分等明確に区分可能な部分に係る収益は各自の単独収入、それ以外は土地の持分割合で配分	専有部分等明確に区分可能な部分に係る収益は各自の単独収入。それ以外は専有床面積割合で配分

(注) 1. 建設費の負担方法

区分所有ビルで建物の所有割合を地価配分率に基づいて決定する場合には、専有床面積割合に代えて、専有容積割合で負担しているケースもある。

また、共用の設備工事費について、設備容量比または設備数量比で負担しているケースもある。

2. 運営費用の負担方法

区分所有ビルで建物の所有割合を階層別効用比に基づいて決定している場合でも、共用部分の費用負担を専有床面積割合で行っているケースがある。

また、設備関係の費用については、設備の使用量に基づいて負担しているケースも多い。

3. 収益の配分方法

運営費用と同様、区分所有ビルで建物の所有割合を階層別効用比に基づいて決定している場合でも、収益の配分を専有床面積割合で行っているケースがある。

Ⅲ. 中川駅前センター地区における
共同化事業方式の検討

Ⅲ 中川駅前センター地区における共同化事業方式の検討

これまでの検討を踏まえ、ここでは中川駅前センター地区において考えられる共同化事業方式について、具体的なモデルケースに基づいて検討を加える。

1. モデルケースの設定

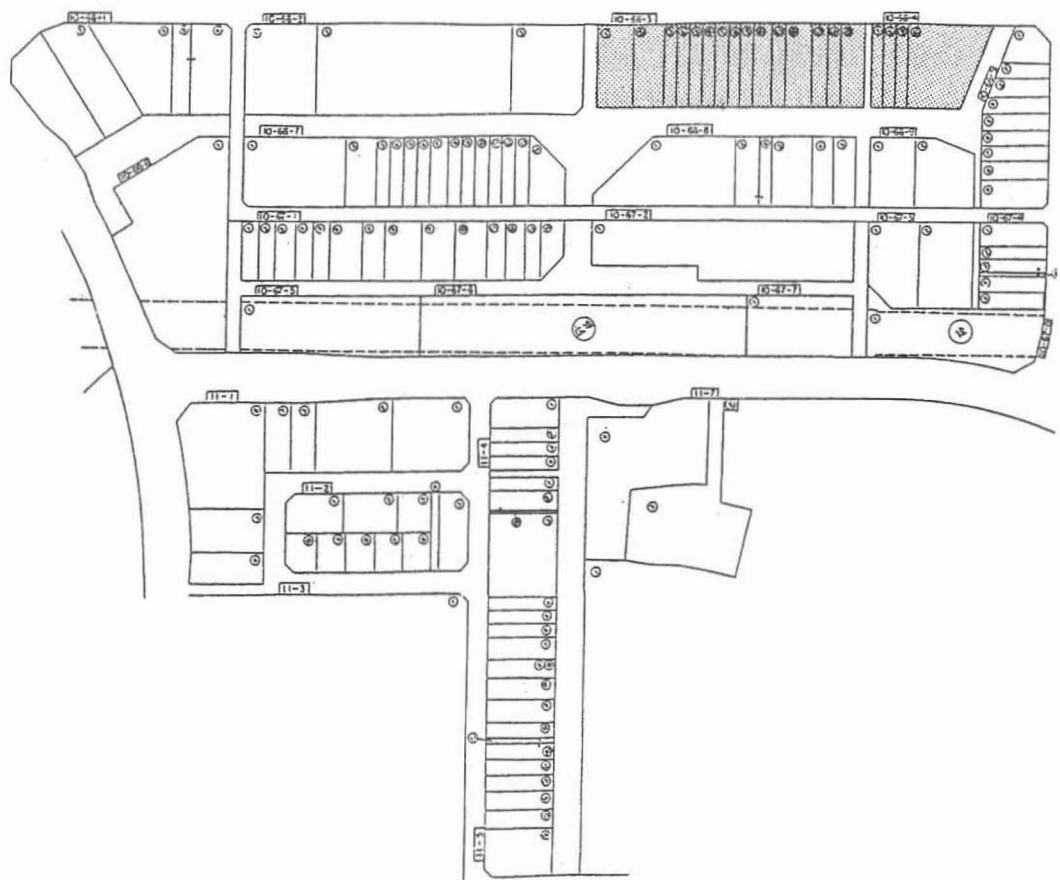
(1) 場所の設定

同センター地区には、区割りが小さく（短冊型）、共同化しなければ施設が建設できない街区が数ヶ所あるが、ここでは「港北第一地区・中川センター開発計画策定調査報告書」（昭和63年6月）において、特に共同化が望まれるとされた10-66-3, 10-66-4街区（下図）について検討するものとする。

同街区は駅および幹線道路から遠く、街としてもはずれに位置しているため単独での開発が難しい街区であり、同報告書では、施設内容として量販店を核としたショッピングセンターが提案されている。

同センターの開発は、中川駅前センター全体の核となるものであり、それとの関連において他の街区（10-66-8, 10-66-9, 10-66-5等）の成立性を高め、街全体の回遊性を高めるものとして、重要な位置付けを持つものといえる。

図Ⅲ-1 対象街区の位置

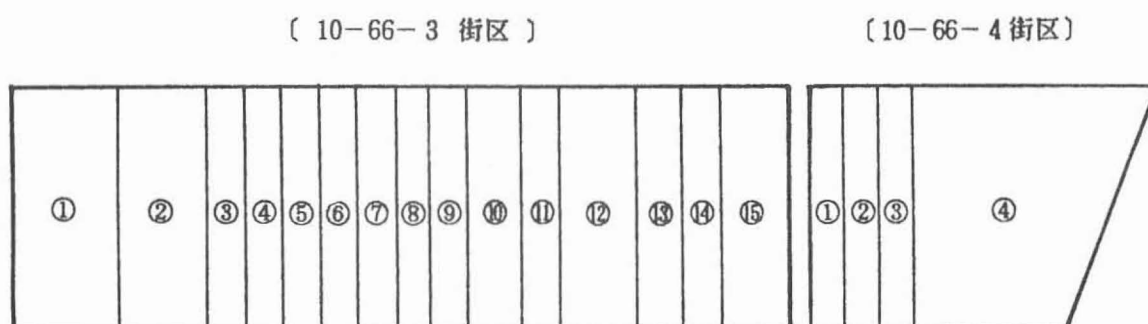


(2) 対象街区の状況

対象街区はセンター地区の北東のはずれに位置し、幅員 3 m の歩行者専用道路を介して、10-66-3 と 10-66-4 の 2 街区からなる。

各街区の画地割りの状況および画地面積は下図のとおりであり、各街区面積の合計は 10-66-3 街区が 4,074 m^2 (15 画地、平均 272 m^2)、10-66-4 街区が 1,589 m^2 (4 画地、平均 397 m^2) となっている。

図Ⅲ-2 対象街区の画地割りの状況



(3) 施設計画

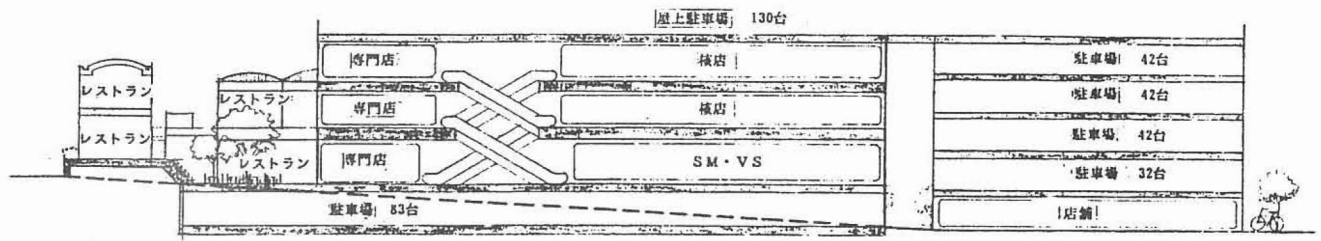
同報告書の施設計画の提案に基づき、当共同化街区に計画する施設として、食料品、最寄品を中心とした核店に専門店、非物販店（サービス、飲食）を付加した店舗棟と立体駐車場とからなる下記のような施設計画を前提に考えるものとした。

表Ⅲ-1 計画施設の用途別面積構成

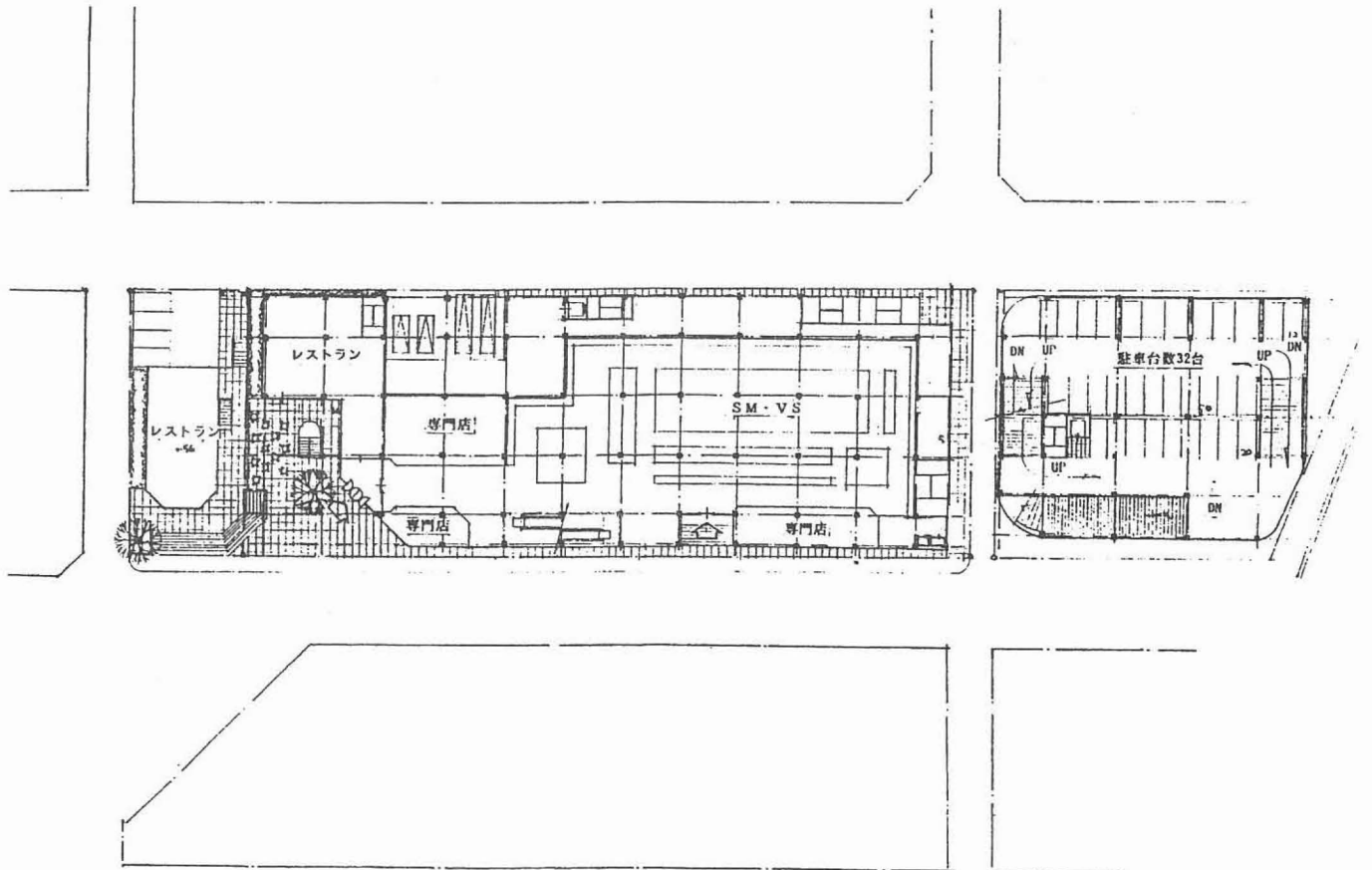
店舗棟（10-66-3 街区）						駐車場棟（10-66-4 街区）			
	床面積 (m^2)	核 店 (m^2)	専門店 (m^2)	非物販 (m^2)	駐車場 (台)		床面積 (m^2)	店 舗 (m^2)	駐車場 (台)
R F	150				130	5 F	1,300		42
3 F	2,550	1,150	240	200		4 F	1,300		42
2 F	2,850	1,250	280	160		3 F	1,300		42
1 F	2,850	1,100	420	320		2 F	1,300		32
B1 F	2,750		80		83	1 F	1,300	690	
合計	11,150	3,500	1,020	680	213	合計	6,500	690	158

※店舗面積 合計 5,890 m^2 、駐車場 合計 371台

図Ⅲ－3 計画施設の断面図



図Ⅲ－4 計画施設の1階平面図



2. 共同化の方法

(1) 共同化の範囲

対象街区は2つの街区からなるが、両街区は一体として計画されており、店舗棟と駐車場棟では収益性に大きな開きがあるため、両街区を分けて各々別の事業として共同化を行う場合には非常に不公平な結果となる（10-66-4街区が不利）。

従って、共同化事業の範囲としては2つの街区を一体のものとして考える必要がある。

(2) 共同化事業の類型

現段階では、対象街区における地権者の意向が十分に把握されていないため、ここでは、先の税金面および事業面からの検討に基づき、共同化事業の類型としては原則型または組合設立型を採用し、各地権者で共同ビルを共有（合有）または区分所有し、不動産管理会社を設立して転貸または管理委託する方式を前提に考えるものとする。

(3) 土地・建物の権利形態

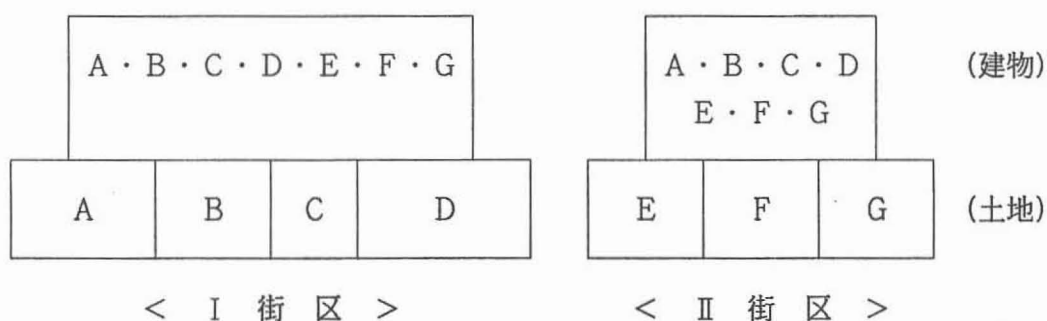
土地・建物の権利形態については、地権者全員の合意が前提となるが、土地については各地権者の所有意識が強いと考えられることから、現状の権利形態を変えない“分有”を前提に考えるものとする。

建物の権利形態には共有と区分所有の2つがあるが、商業施設の場合、区分所有方式を採用すると商業空間が壁等で区分されることになり、その各部分を地権者の事情で勝手に処分したり、賃貸したりということも生じることになって、商業施設としての統一的な運営が困難になる可能性が大きい。また、これによって、当初の全体のイメージやグレードを保つことも困難になる。

その弊害をなくすためには、床を共有財産とし、所有と利用とを分離する必要があり、本件においては、共有方式を採用することが望まれる。

以上から、土地・建物の権利関係としては、土地＝分有、建物＝共有となり、簡略化して図に示せば下図のとおりとなる。

図Ⅲ-5 土地・建物の権利関係



しかし、本件の場合には、2つの街区にまたがる共同化事業であるため、図のように、各地権者の建物の共有持分が他人の土地の上に存在するという矛盾が生じることになる。

この解決策として、一般的には各地権者の土地の上に借地権を設定することが考えられるが、この場合には、①手続き的に煩雑であること、②各土地に所有権を制約する他の権利が付着すること（登記がよごれる）等の問題点があり、本件の場合には、この問題点を解決するものとして、地代の定めのない地上権または土地の使用貸借に基づく“相互利用”の形態が最も望ましいものと考えられる。

(4) 土地・建物の持分割合

各地権者の土地の持分割合を決定する方法としては、①土地の価額比による方法、②土地の面積比による方法、等が考えられるが、各土地の立地条件、画地条件に基づく経済価値を反映し、各地権者が最も納得し易い方法として一般的には土地の価額比による方法が採用されており、本件においても土地の価額比を前提に考えるものとする。

土地区画整理事業の換地における各土地の価額は、

$$\text{路線価} \times \text{個別格差修正率} \times \text{敷地面積}$$

で計算されるが、本件においては、モデルとして簡便化するために各画地の単価が同一であるものとし、土地面積比をもって価額比に代えるものとした。

また、建物の持分割合については、共有を前提とした場合、権利関係を複雑にしないためにも土地の持分割合とそろえることが望ましく、本件においても土地の持分割合とそろえるものとした。

以上から、各画地別の土地・建物の持分割合は次表のとおりとなる。

(5) 収益・費用の配分・負担方法

本件の計画建物は商業施設であり、建物の権利形態は共有を前提としているため、収益の配分方法および費用の負担方法は、前章での検討に基づき、土地の持分割合（土地価額比）により行うことを前提に考えるものとする。

なお、当施設内の専門店または非物販店で地権者が自ら商店経営を行う場合については、当該地権者も1テナントとして扱い、他のテナントと同様、保証金・賃料を支払うものとした。

表Ⅲ－２ 画地別土地・建物の持分割合

街区	画地 番号	画 地 面 積 (㎡)	土 地 価 格 (円/㎡)	画 地 価 額 (円)	持 分 割 合 (%)
10 66 3	1	529	A	529 A	9.34
	2	460		460 A	8.12
	3	202		202 A	3.57
	4	202		202 A	3.57
	5	201		201 A	3.55
	6	202		202 A	3.57
	7	202		202 A	3.57
	8	182		182 A	3.21
	9	202		202 A	3.57
	10	283		283 A	5.00
	11	201		201 A	3.55
	12	402		402 A	7.10
	13	242		242 A	4.27
	14	202		202 A	3.57
	15	362		362 A	6.39
10 66 4	1	180		180 A	3.18
	2	179		179 A	3.16
	3	180		180 A	3.18
	4	1,050		1,050 A	18.54
合 計		5,663	A	5,663 A	100.00

3. モデルに基づく事業収支の検討

(1) 賃料・一時金の設定

前記施設計画に基づき、同一需給圏内の類似地域に所在する一般店舗の賃料水準（次表）を参考に、類似施設（SC）の賃料・保証金等の慣行および需給動向、計画施設の規模、レントابل比、経営としての安全性の程度等を考慮し、当施設における店舗棟および駐車場棟の平均賃料水準・一時金の額を次のように設定した。

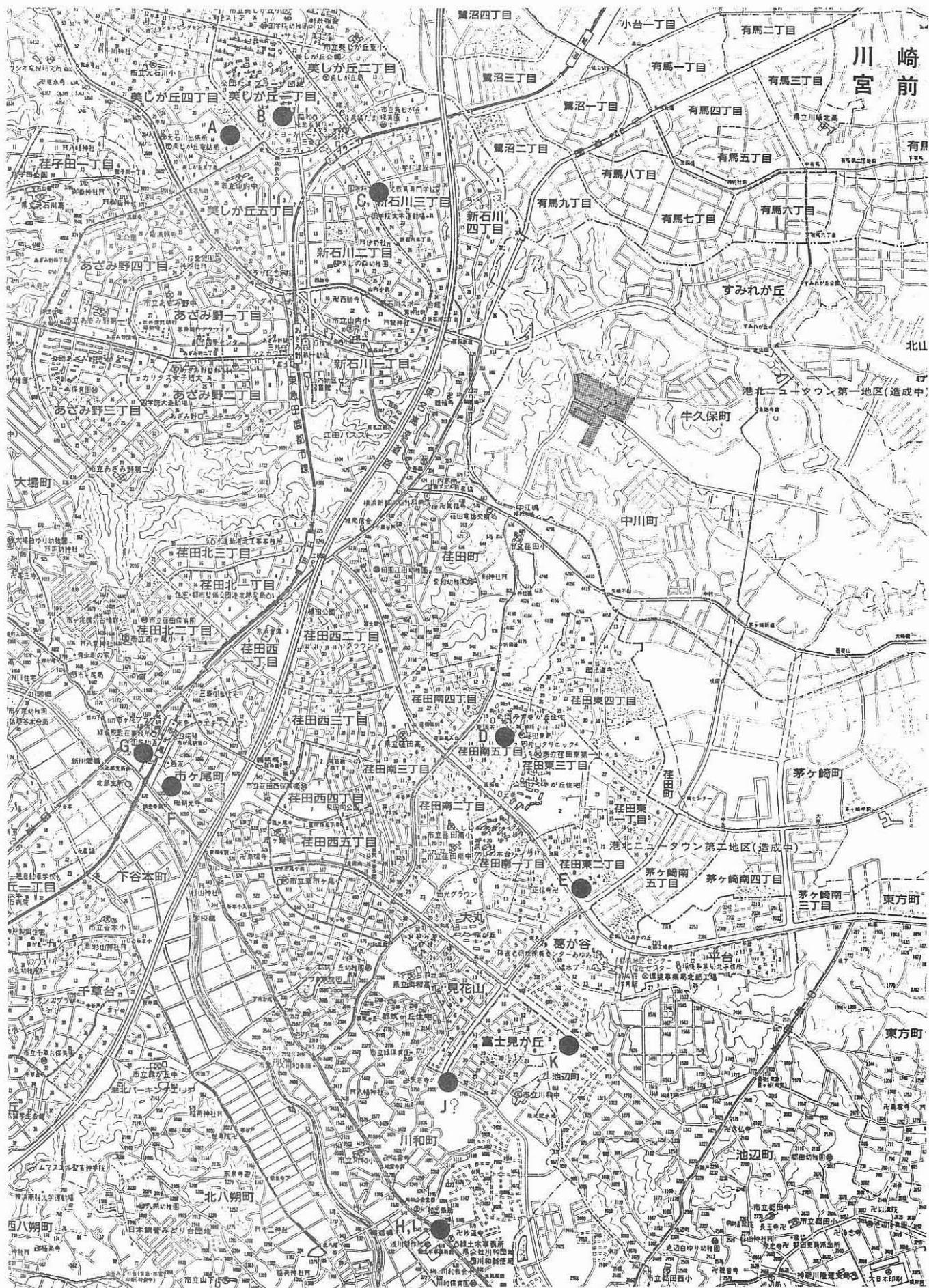
表Ⅲ－3 賃料・保証金等の内訳

用 途	① 計画床面積	月 額 賃 料		敷金・保証金	
		② 平均賃料水準	③ 総 額 ②×①	④ 平均月数	⑤ 総 額 ③×④
店 舗 棟	11,150 m ²	円/m ² 2,300	千円 25,645	月 100.4	千円 2,576,000
駐車場棟	6,500 m ²	円/m ² 1,400	千円 9,100	月 101.3	千円 922,000
合 計	17,650 m ²	—	千円 34,745	—	千円 3,498,000

表Ⅲ-4 周辺類似地域における店舗の賃貸条件

符 号	所 在 地	最 寄 駅	最寄駅までの 交通手段	賃 貸 面 積 (㎡)	賃貸の位置 (階数) — (階)	建 築 年 月	取 引 時 点	賃 料 (円/㎡・月)	敷金・保 証金月数 (ヶ月)	備 考
A	緑区美しが丘4丁目5-3	田園都市線 「たまプラーザ」駅		66.12	2-1	—	89/9	1,739	17.4	
B	緑区美しが丘1丁目13	〃	徒歩3分	65.45		—	89/6	2,078	51.5	
C	緑区新小石川3丁目16-1	〃	徒歩3分	90.71	3-1	—	89/12	3,629	83.4	
D	緑区荏田町5-8-1	田園都市線 「江田」駅		45.05	3-1	—	89/4	2,441	40.9	
E	緑区荏田東2丁目1-27	〃	バス7分	56.16	4-	—	89/7	2,806	51.5	
F	緑区市ヶ尾町1054	田園都市線 「市が尾」駅	徒歩3分	50.24	6-2	87/	89/7	2,267	52.0	
G	緑区市ヶ尾町1153-2	〃	徒歩2分	16.47	6-	83/8	90/2	7,286	16.6	
H	緑区川和町975	〃	バス10分	38.88	4-1	89/6	89/7	2,649	41.8	
I	緑区川和町 975-1	〃	バス10分	58.31	4-1	89/6	89/7	2,492	37.0	
J	緑区川和町2064	〃		130.97	5-	—	90/2	2,181	3	
K	緑区池辺町658	〃		118.34	3-1	—	89/6	2,802	27.0	

図Ⅲ-6 貨貨事例位置図



(2) その他諸元の設定

以上のほか、初期投資の額、資金調達の内訳と条件、不動産経営における収入・支出の各項目に係る初期値およびインフレ条件など、各財務諸表に係る諸元を次表のように設定した。

なお、準備期間、工事期間あわせて2年程度を要するものとし、収入・支出の各項目の初期値は2年後の開業時点のものとして設定した。

表Ⅲ－5 初期投資額の内訳

建 築 費	店舗棟 $220,000\text{円}/\text{m}^2 \times 11,150\text{m}^2 = 2,453,000$ 千円
	駐車場棟 $135,000\text{円}/\text{m}^2 \times 6,500\text{m}^2 = 878,000$ 千円
	合 計 3,331,000 千円
付 帯 費 用 (建築費の5%)	$3,331,000\text{千円} \times 0.05 = 167,000$ 千円
合 計	3,498,000 千円

(注) 1. 建築費には、設計監理費および建設期間中の金利を含む

2. 付帯費用には、不動産取得税・新設事業所税・登録免許税等を含む

表Ⅲ－6 資金調達の内訳

自 己 資 金	0
敷 金	700,000 千円 (20%)
保 証 金	2,798,000 千円 (80%)
借 入 金	0
合 計	3,498,000 千円

表Ⅲ－７ 経営計画に係る諸元

科 目		諸 元
賃料収入	月 額 賃 料	34,745千円
	稼 働 率	初年度から 100%
	インフレ条件	3年で10%のアップ
固定資産税	評 価 額	土地：60千円/㎡で設定 340,000千円 建物：建築工事費の60%で設定 2,100,000千円
	税 率	固定資産税 1.4%，都市計画税 0.3%，
	インフレ条件	土地は3年で15%アップ，建物は額を据置き
管 理 費		直接管理費及び一般管理費。 共益費と相殺するものとして計上しない
修 繕 費		各年次の建物の再調達原価×{0.0015+（経過年数×0.0003）} 再調達原価は年3%のアップ
損 害 保 険 料		建物価格の1/1,000
減価償却費		主体：法定耐用年数 60年、残価率10%、定額法 設備： " 15年、 " " 主体割合 80%
資 本 的 支 出		11年目より5年毎に設備の30%を更新 建築費のアップ率は年3%
住 民 税 等		地方税法に基づく
支 払 利 息		保証金：10年間据置後、11年目より10年間で元利均等返済 利率 2.0%

(注) 1. 準備期間1年、建築期間1年で、施設経営は3年目より開始される。

(3) 財務諸表の作成と試算結果の概要

上記で設定した各種諸元に基づいて、10年以上にわたる予定損益計算書、予定貸借対照表、予定資金繰表（キャッシュフロー表）の3つの財務諸表を作成した（末尾に参考資料として掲載）。

試算結果の概要は以下のとおりであり、比較的良好な結果となっているが、これは本件のショッピングセンターが成立することを前提としての試算であり、実際の事業化に当たっては、企業ヒアリング等、より現実に即した需要面でのチェックが望まれる。

表Ⅲ－8 試算結果の概要

投資利回り（注1）	10.4%
黒字転換時期（単年度）	1年
累積赤字解消時期	1年
借入金が0となる時期（注2）	14年
20年後の現金・預金額 （敷地面積当たり）	2,267百万円 （400,000円/㎡）

（注）1. 償却前・利払前・税引前利益の総投資額に対する初年度の利回り

2. 現金預金の額が長期借入金の額を上回る時期

(4) 地権者別の収入と現金預金額

先に示した各予定財務諸表およびこれに基づく試算結果の概要は共同ビル全体としてのものであるが、これらに基づいて、地権者別（ここでは各画地につき1地権者と考える）に各年度の税引後の現金純収入の額および現金・預金額を求めれば次表のとおりとなる。

なお、ここでの試算は、各年度において得られる現金純収入を各地権者が当共同ビル事業以外の用途には使わずに積み立てることを前提としており、また、費用の負担、収益の配分については、各地権者の持分割合により行うことを前提としている。

表Ⅲ－9 地権者別（画地別）の税引後現金純収入の推移

（単位：百万円）

街 区	画地 番号	持分割合 (%)	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
10 66 3 街 区	1	9.340	22.173	20.875	21.314	23.640	23.658	23.976	26.554	26.582	26.927	-25.461
	2	8.120	19.277	18.148	18.530	20.552	20.568	20.844	23.085	23.110	23.410	-22.135
	3	3.570	8.475	7.979	8.147	9.036	9.043	9.164	10.150	10.160	10.292	-9.732
	4	3.570	8.475	7.979	8.147	9.036	9.043	9.164	10.150	10.160	10.292	-9.732
	5	3.550	8.428	7.934	8.101	8.985	8.992	9.113	10.093	10.103	10.235	-9.677
	6	3.570	8.475	7.979	8.147	9.036	9.043	9.164	10.150	10.160	10.292	-9.732
	7	3.570	8.475	7.979	8.147	9.036	9.043	9.164	10.150	10.160	10.292	-9.732
	8	3.210	7.621	7.174	7.325	8.125	8.131	8.240	9.126	9.136	9.254	-8.750
	9	3.570	8.475	7.979	8.147	9.036	9.043	9.164	10.150	10.160	10.292	-9.732
	10	5.000	11.870	11.175	11.410	12.655	12.665	12.835	14.215	14.230	14.415	-13.630
	11	3.550	8.428	7.934	8.101	8.985	8.992	9.113	10.093	10.103	10.235	-9.677
	12	7.100	16.855	15.869	16.202	17.970	17.984	18.226	20.185	20.207	20.469	-19.355
	13	4.270	10.137	9.543	9.744	10.807	10.816	10.961	12.140	12.152	12.310	-11.640
	14	3.570	8.475	7.979	8.147	9.036	9.043	9.164	10.150	10.160	10.292	-9.732
	15	6.390	15.170	14.282	14.582	16.173	16.186	16.403	18.167	18.186	18.422	-17.419
10 66 4	1	3.180	7.549	7.107	7.257	8.049	8.055	8.163	9.041	9.050	9.168	-8.669
	2	3.160	7.502	7.063	7.211	7.998	8.004	8.112	8.984	8.993	9.110	-8.614
	3	3.180	7.549	7.107	7.257	8.049	8.055	8.163	9.041	9.050	9.168	-8.669
	4	18.540	44.014	41.437	42.308	46.925	46.962	47.592	52.709	52.765	53.451	-50.540
合 計		100.000	237.400	223.500	228.200	253.100	253.300	256.700	284.300	284.600	288.300	-272.600

(単位:百万円)

街 区	画地 番号	持分割合 (%)	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
10 66 3 街 区	1	9.340	1.336	1.681	4.623	4.502	-22.827	7.061	6.342	6.687	10.265	0.729
	2	8.120	1.161	1.462	4.019	3.914	-19.845	6.139	5.513	5.814	8.924	0.633
	3	3.570	0.511	0.643	1.767	1.721	-8.725	2.699	2.424	2.556	3.923	0.278
	4	3.570	0.511	0.643	1.767	1.721	-8.725	2.699	2.424	2.556	3.923	0.278
	5	3.550	0.508	0.639	1.757	1.711	-8.676	2.684	2.410	2.542	3.901	0.277
	6	3.570	0.511	0.643	1.767	1.721	-8.725	2.699	2.424	2.556	3.923	0.278
	7	3.570	0.511	0.643	1.767	1.721	-8.725	2.699	2.424	2.556	3.923	0.278
	8	3.210	0.459	0.578	1.589	1.547	-7.845	2.427	2.180	2.298	3.528	0.250
	9	3.570	0.511	0.643	1.767	1.721	-8.725	2.699	2.424	2.556	3.923	0.278
	10	5.000	0.715	0.900	2.475	2.410	-12.220	3.780	3.395	3.580	5.495	0.390
	11	3.550	0.508	0.639	1.757	1.711	-8.676	2.684	2.410	2.542	3.901	0.277
	12	7.100	1.015	1.278	3.515	3.422	-17.352	5.368	4.821	5.084	7.803	0.554
	13	4.270	0.611	0.769	2.114	2.058	-10.436	3.228	2.899	3.057	4.693	0.333
	14	3.570	0.511	0.643	1.767	1.721	-8.725	2.699	2.424	2.556	3.923	0.278
	15	6.390	0.914	1.150	3.163	3.080	-15.617	4.831	4.339	4.575	7.023	0.498
10 66 4	1	3.180	0.455	0.572	1.574	1.533	-7.772	2.404	2.159	2.277	3.495	0.248
	2	3.160	0.452	0.569	1.564	1.523	-7.723	2.389	2.146	2.263	3.473	0.246
	3	3.180	0.455	0.572	1.574	1.533	-7.772	2.404	2.159	2.277	3.495	0.248
	4	18.540	2.651	3.337	9.177	8.936	-45.312	14.016	12.589	13.275	20.375	1.446
合 計		100.000	14.300	18.000	49.500	48.200	-244.400	75.600	67.900	71.600	109.900	7.800

表Ⅲ-10 地権者別（画地別）の現金・預金額の推移

（単位：百万円）

街 区	画地 番号	持分割合 (%)	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
10 66 3 街 区	1	9.340	23.313	44.188	65.501	89.141	112.799	136.766	163.329	189.901	216.828	191.367
	2	8.120	20.268	38.416	56.946	77.497	98.065	118.901	141.994	165.096	188.506	166.371
	3	3.570	8.911	16.890	25.036	34.072	43.115	52.276	62.429	72.585	82.878	73.146
	4	3.570	8.911	16.890	25.036	34.072	43.115	52.276	62.429	72.585	82.878	73.146
	5	3.550	8.861	16.795	24.896	33.881	42.873	51.983	62.079	72.179	82.413	72.736
	6	3.570	8.911	16.890	25.036	34.072	43.115	52.276	62.429	72.585	82.878	73.146
	7	3.570	8.911	16.890	25.036	34.072	43.115	52.276	62.429	72.585	82.878	73.146
	8	3.210	8.012	15.187	22.512	30.636	38.767	47.004	56.133	65.266	74.520	65.770
	9	3.570	8.911	16.890	25.036	34.072	43.115	52.276	62.429	72.585	82.878	73.146
	10	5.000	12.480	23.655	35.065	47.720	60.385	73.215	87.435	101.660	116.075	102.445
	11	3.550	8.861	16.795	24.896	33.881	42.873	51.983	62.079	72.179	82.413	72.736
	12	7.100	17.722	33.590	49.792	67.762	85.747	103.965	124.158	144.357	164.827	145.472
	13	4.270	10.658	20.201	29.946	40.753	51.569	62.526	74.669	86.818	99.128	87.488
	14	3.570	8.911	16.890	25.036	34.072	43.115	52.276	62.429	72.585	82.878	73.146
	15	6.390	15.949	30.231	44.813	60.986	77.172	93.569	111.742	129.921	148.344	130.925
10 66 4	1	3.180	7.937	15.045	22.301	30.350	38.405	46.565	55.609	64.656	73.824	65.155
	2	3.160	7.887	14.950	22.161	30.159	38.163	46.272	55.259	64.249	73.359	64.745
	3	3.180	7.937	15.045	22.301	30.350	38.405	46.565	55.609	64.656	73.824	65.155
	4	18.540	46.276	87.713	130.021	176.946	223.908	271.481	324.209	376.955	430.406	379.866
合 計		100.000	249.600	473.100	701.300	954.400	1207.700	1464.300	1748.700	2033.200	2321.500	2048.900

(単位:百万円)

街 区	画地 番号	持分割合 (%)	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年
10 66 3 街 区	1	9.340	192.703	194.375	199.007	203.500	180.673	187.734	194.076	200.763	211.019	211.747
	2	8.120	167.532	168.985	173.013	176.919	157.073	163.212	168.725	174.539	183.455	184.089
	3	3.570	73.656	74.295	76.066	77.783	69.058	71.757	74.181	76.737	80.657	80.935
	4	3.570	73.656	74.295	76.066	77.783	69.058	71.757	74.181	76.737	80.657	80.935
	5	3.550	73.244	73.879	75.640	77.347	68.671	71.355	73.765	76.307	80.205	80.482
	6	3.570	73.656	74.295	76.066	77.783	69.058	71.757	74.181	76.737	80.657	80.935
	7	3.570	73.656	74.295	76.066	77.783	69.058	71.757	74.181	76.737	80.657	80.935
	8	3.210	66.229	66.803	68.395	69.939	62.094	64.521	66.701	68.999	72.524	72.774
	9	3.570	73.656	74.295	76.066	77.783	69.058	71.757	74.181	76.737	80.657	80.935
	10	5.000	103.160	104.055	106.535	108.940	96.720	100.500	103.895	107.475	112.965	113.355
	11	3.550	73.244	73.879	75.640	77.347	68.671	71.355	73.765	76.307	80.205	80.482
	12	7.100	146.487	147.758	151.280	154.695	137.342	142.710	147.531	152.615	160.410	160.964
	13	4.270	88.099	88.863	90.981	93.035	82.599	85.827	88.726	91.784	96.472	96.805
	14	3.570	73.656	74.295	76.066	77.783	69.058	71.757	74.181	76.737	80.657	80.935
	15	6.390	131.838	132.982	136.152	139.225	123.608	128.439	132.778	137.353	144.369	144.868
10 66 4	1	3.180	65.610	66.179	67.756	69.286	61.514	63.918	66.077	68.354	71.846	72.094
	2	3.160	65.197	65.763	67.330	68.850	61.127	63.516	65.662	67.924	71.394	71.640
	3	3.180	65.610	66.179	67.756	69.286	61.514	63.918	66.077	68.354	71.846	72.094
	4	18.540	382.517	385.836	395.032	403.950	358.638	372.654	385.243	398.517	418.874	420.320
合 計		100.000	2063.200	2081.100	2130.700	2178.800	1934.400	2010.000	2077.900	2149.500	2259.300	2267.100

□ 参 考 — 予定財務諸表

損 益 計 算 書

(単位：百万円)

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1 賃 料 収 入	0.0	0.0	0.0	416.9	416.9	416.9	458.6	458.6	458.6	504.5
2 駐 車 場 収 入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3 共 益 金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 礼 金・更 新 料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5 営 業 総 収 益	0.0	0.0	0.0	416.9	416.9	416.9	458.6	458.6	458.6	504.5
6 修 繕 料	0.0	0.0	0.0	5.0	6.2	7.4	8.7	10.1	11.6	13.1
7 損 害 保 険 料	0.0	0.0	0.0	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
8 固 定 資 産 税	0.0	5.8	5.8	42.1	42.3	42.3	43.0	43.3	43.3	44.1
9 取 得 税 等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10 維 持 及 び 管 理 費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11 地 代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12 事 業 税	0.0	0.0	0.0	2.7	33.6	30.6	31.6	37.1	37.1	37.9
13 減 価 償 却 費	0.0	0.0	0.0	83.9	83.9	83.9	83.9	83.9	83.9	83.9
14 営 業 費 用	0.0	5.8	5.8	137.0	169.4	167.6	170.6	177.8	179.3	182.4
15 営 業 利 益	0.0	-5.8	-5.8	279.9	247.5	249.3	288.0	280.8	279.3	322.1
16 支 払 利 息	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17 開 業 費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18 受 取 利 息	0.0	0.0	33.8	0.4	7.5	14.2	21.0	28.6	36.2	43.9
19 経 常 利 益	0.0	-5.8	28.0	280.3	255.0	263.5	309.0	309.4	315.5	366.0
20 特 別 利 益	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21 特 別 損 失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22 税 引 前 純 利 益	0.0	-5.8	28.0	280.3	255.0	263.5	309.0	309.4	315.5	366.0
23 法 人 税 等	0.0	0.0	10.1	126.9	115.4	119.3	139.9	140.1	142.8	165.7
24	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25 税 引 後 純 利 益	0.0	-5.8	18.0	153.4	139.6	144.2	169.2	169.4	172.7	200.4
26 前 期 繰 越 利 益	0.0	0.0	-5.8	12.2	165.6	305.2	449.4	618.6	787.9	960.6
27 未 処 理 利 益	0.0	-5.8	12.2	165.6	305.2	449.4	618.6	787.9	960.6	1161.0
28 配 当 金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29 配 当 金 節 税 金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30 利 益 準 備 金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31 次 期 繰 越 利 益	0.0	-5.8	12.2	165.6	305.2	449.4	618.6	787.9	960.6	1161.0

(単位：百万円)

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年
1 賃料収入	504.5	504.5	554.9	554.9	554.9	610.4	610.4	610.4	671.5	671.5
2 駐車場収入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3 共益	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5 営業総収益	504.5	504.5	554.9	554.9	554.9	610.4	610.4	610.4	671.5	671.5
6 修繕材料	14.7	16.5	18.3	20.1	22.1	24.2	26.4	28.7	31.1	33.7
7 損害保険料	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
8 固定資産税	44.5	44.5	45.4	45.8	45.8	46.8	47.3	47.3	48.5	49.1
9 取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10 維持及び管理費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11 地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12 事業税	43.9	44.0	44.8	45.0	42.4	43.2	50.1	49.8	42.0	60.7
13 減価償却費	83.9	83.9	83.9	100.9	100.9	100.9	100.9	100.9	78.5	78.5
14 営業費用	190.4	192.2	195.7	215.2	214.5	218.4	228.0	230.0	203.5	225.3
15 営業利益	314.1	312.3	359.2	339.8	340.4	392.0	382.4	380.4	468.0	446.2
16 支払利息	0.0	0.0	53.9	48.3	42.7	37.1	31.5	25.9	20.3	14.7
17 開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18 受取利息	52.5	61.0	69.6	61.5	61.9	62.4	63.9	65.4	58.0	60.3
19 経常利益	366.5	373.3	375.0	353.0	359.7	417.4	414.8	419.9	505.8	491.8
20 特別利益	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21 特別損失	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	70.0	0.0	0.0
22 税引前純利益	366.5	373.3	375.0	353.0	359.7	417.4	414.8	349.9	505.8	491.8
23 法人税等	165.9	169.0	169.7	159.8	162.8	188.9	187.8	158.4	228.9	222.6
24	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25 税引後純利益	200.6	204.3	205.3	193.2	196.9	228.5	227.1	191.5	276.8	269.2
26 前期繰越利益	1161.0	1361.6	1566.0	1771.2	1964.4	2161.3	2389.8	2616.9	2808.4	3085.2
27 未処理利益	1361.6	1566.0	1771.2	1964.4	2161.3	2389.8	2616.9	2808.4	3085.2	3354.4
28 配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29 配当金節税金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30 利益準備金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31 次期繰越利益	1361.6	1566.0	1771.2	1964.4	2161.3	2389.8	2616.9	2808.4	3085.2	3354.4

キャッシュフロー表

(単位：百万円)

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1 賃料収入及び共益金	0.0	0.0	0.0	416.9	416.9	416.9	458.6	458.6	458.6	504.5
2 駐車場収入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3 礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 営業総収益	0.0	0.0	0.0	416.9	416.9	416.9	458.6	458.6	458.6	504.5
5 維持及び管理費、地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6 修繕費	0.0	0.0	0.0	5.0	6.2	7.4	8.7	10.1	11.6	13.1
7 損害保険料	0.0	0.0	0.0	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
8 固定資産税	0.0	5.8	5.8	42.1	42.3	42.3	43.0	43.3	43.3	44.1
9 取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10 営業費用	0.0	5.8	5.8	50.4	51.9	53.1	55.1	56.8	58.3	60.6
11 受取利息	0.0	0.0	33.8	0.4	7.5	14.2	21.0	28.6	36.2	43.9
12 営業収益	0.0	-5.8	28.0	366.9	372.6	378.0	424.6	430.5	436.6	487.9
13 長期借入金	0.0	2798.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14 預り保証金・敷金	0.0	0.0	700.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15 短期借入金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16 営業外入金	0.0	2798.0	700.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17 開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18 長期借入金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
19 短期借入金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20 保証金・敷金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21 資本的支出	0.0	1665.5	1832.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
22 営業外支出	0.0	1665.5	1832.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
23 税引前現金純収入	0.0	1126.7	-1104.5	366.9	372.6	378.0	424.6	430.5	436.6	487.9
24 法人税等	0.0	0.0	10.1	126.9	115.4	119.3	139.9	140.1	142.8	165.7
25 事業税	0.0	0.0	0.0	2.7	33.6	30.6	31.6	37.1	37.1	37.9
26 配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27 配当金節税額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28 税引後・配当後現金純収入	0.0	1126.7	-1114.5	237.4	223.5	228.2	253.1	253.3	256.7	284.3
29 配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30 受取利息	0.0	0.0	33.8	0.4	7.5	14.2	21.0	28.6	36.2	43.9
31 法人税等増分	0.0	0.0	10.1	4.2	2.9	6.1	8.8	11.9	15.0	18.1
32 事業税増分	0.0	0.0	0.0	2.7	1.1	0.8	1.6	2.3	3.2	4.0
33 税引後現金純収入	0.0	1126.7	-1138.3	243.9	220.0	220.8	242.5	238.9	238.6	262.4
34 受取利息が法人税等	0.0	0.0	0.0	122.7	112.5	113.2	131.1	128.2	127.8	147.6
35 ない場合事業税	0.0	0.0	0.0	0.0	32.5	29.8	30.0	34.8	34.0	33.9

(単位：百万円)

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年
1 賃料収入及び共益金	504.5	504.5	554.9	554.9	554.9	610.4	610.4	610.4	671.5	671.5
2 駐車場収入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3 礼金・更新料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 営業総収益	504.5	504.5	554.9	554.9	554.9	610.4	610.4	610.4	671.5	671.5
5 維持及び管理費、地代	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
6 修繕費	14.7	16.5	18.3	20.1	22.1	24.2	26.4	28.7	31.1	33.7
7 損害保険料	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3
8 固定資産税	44.5	44.5	45.4	45.8	45.8	46.8	47.3	47.3	48.5	49.1
9 取得税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10 営業費用	62.6	64.3	67.0	69.3	71.3	74.4	77.1	79.4	83.0	86.1
11 受取利息	52.5	61.0	69.6	61.5	61.9	62.4	63.9	65.4	58.0	60.3
12 営業収益	494.4	501.2	557.6	547.1	545.6	598.5	597.3	596.4	646.6	645.7
13 長期借入金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14 預り保証金・敷金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15 短期借入金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
16 営業外入金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
17 開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
18 長期借入金元利支払	0.0	0.0	333.7	328.1	322.5	316.9	311.3	305.7	300.1	294.5
19 短期借入金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
20 保証金・敷金元利支払	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21 資本的支出	0.0	0.0	282.1	0.0	0.0	0.0	0.0	327.0	0.0	0.0
22 営業外支出	0.0	0.0	615.7	328.1	322.5	316.9	311.3	632.7	300.1	294.5
23 税引前現金純収入	494.4	501.2	-58.1	219.1	223.1	281.6	286.0	-36.2	346.5	351.2
24 法人税等	165.9	169.0	169.7	159.8	162.8	188.9	187.8	158.4	228.9	222.6
25 事業税	43.9	44.0	44.8	45.0	42.4	43.2	50.1	49.8	42.0	60.7
26 配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
27 配当金節税額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
28 税引後・配当後現金純収入	284.6	288.3	-272.6	14.3	18.0	49.5	48.2	-244.4	75.6	67.9
29 配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30 受取利息	52.5	61.0	69.6	61.5	61.9	62.4	63.9	65.4	58.0	60.3
31 法人税等増分	21.6	25.0	28.5	24.4	25.1	25.2	25.9	26.5	23.1	24.5
32 事業税増分	4.8	5.7	6.6	7.6	6.5	6.7	6.7	6.9	7.0	6.1
33 税引後現金純収入	258.5	258.0	-307.1	-15.2	-12.4	19.0	16.8	-276.4	47.6	38.3
34 受取利息が法人税等	144.3	143.9	141.2	135.4	137.7	163.7	161.9	131.9	205.8	198.1
35 ない場合事業税	39.1	38.3	38.2	37.4	35.9	36.5	43.4	42.9	35.0	54.6

貸 借 対 照 表

(単位：百万円)

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年
1 現 金 預 金	0.0	1126.7	12.2	249.6	473.1	701.3	954.4	1207.7	1464.3	1748.7
2 土 地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3 建 物	0.0	1665.5	3498.0	3414.1	3330.1	3246.1	3162.2	3078.2	2994.3	2910.3
4 創業費及び開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5 資産の部合計	0.0	2792.2	3510.2	3663.6	3803.2	3947.4	4116.6	4285.9	4458.6	4659.0
6 短期借入金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7 長期借入金	0.0	2798.0	2798.0	2798.0	2798.0	2798.0	2798.0	2798.0	2798.0	2798.0
8 預り保証金・敷金	0.0	0.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0
9 未払配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10 負債の部合計	0.0	2798.0	3498.0	3498.0	3498.0	3498.0	3498.0	3498.0	3498.0	3498.0
11 資 本 金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12 法定準備金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13 繰越利益率	0.0	-5.8	12.2	165.6	305.2	449.4	618.6	787.9	960.6	1161.0
14 資本の部合計	0.0	-5.8	12.2	165.6	305.2	449.4	618.6	787.9	960.6	1161.0
15 負債・資本の部合計	0.0	2792.2	3510.2	3663.6	3803.2	3947.4	4116.6	4285.9	4458.6	4659.0

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年
1 現 金 預 金	2033.2	2321.5	2048.9	2063.2	2081.1	2130.7	2178.8	1934.4	2010.0	2077.9
2 土 地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3 建 物	2826.4	2742.4	2940.5	2839.7	2738.8	2637.9	2537.0	2693.2	2614.7	2536.1
4 創業費及び開業費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5 資産の部合計	4859.6	5063.9	4989.4	4902.8	4819.9	4768.6	4715.9	4627.6	4624.7	4614.1
6 短期借入金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7 長期借入金	2798.0	2798.0	2518.2	2238.4	1958.6	1678.8	1399.0	1119.2	839.4	559.6
8 預り保証金・敷金	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0	700.0
9 未払配当金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10 負債の部合計	3498.0	3498.0	3218.2	2938.4	2658.6	2378.8	2099.0	1819.2	1539.4	1259.6
11 資 本 金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12 法定準備金	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
13 繰越利益率	1361.6	1566.0	1771.2	1964.4	2161.3	2389.8	2616.9	2808.4	3085.2	3354.4
14 資本の部合計	1361.6	1566.0	1771.2	1964.4	2161.3	2389.8	2616.9	2808.4	3085.2	3354.4
15 負債・資本の部合計	4859.6	5064.0	4989.4	4902.8	4819.9	4768.6	4715.9	4627.6	4624.6	4614.0