

資産組み換えによるキャッシュフローの改善

住所	大田区矢口		
面積	各100㎡程度	用途	借地権の底地

課題

○不動産を多く保有しているが
キャッシュフローが悪い

ご提案内容

○資産を見直すと、キャッシュフローの
悪化は資産の中に借地権の底地が
多いことが原因と判明

○借地権の底地は売却して現金化、も
しくは借地権を買い戻して所有権化
する。

○キャッシュフローシミュレーションを作
成し、現状の把握と改善後の収支を
確認しながら対策を立案

結果

① 底地売却代金 ○区画
② 借地買い戻し代金 ○区画
→売却代金を返済や
活用事業資金に

③ 借地と底地の等価交換
→3階建て店舗建築

【キャッシュフロー】
プラス1000万円超

【相続税】
約35%減

Before

複数の借地権の底地



<キャッシュフローシミュレーション表>

		収支項目	現状	入力単位
不動産 所得 計算	収入	①収入 合計		決算書⑤
		②必要経費		決算書⑥
	経費	③その他経費		
		④経費 合計 (②+③)		
		⑤所得 (①-④)	0	決算書⑦
課税 所得 計算	⑥合計所得		申告書9番	
	⑦所得控除 合計		申告書2.5番	
	⑧課税所得 (⑥-⑦)	0	申告書2.6番	
税引 前 計算	⑨減価償却(+)		決算書⑧	
	⑩借入金返済(-)		決算書4枚目差引	
	⑪税引前手取額 (⑧+⑨-⑩)	0		
	⑫所得税(-)		申告書4.2番	
税引 後 計算	⑬住民税(-)	0	申告書2.6番×10%	
	⑭手取額 (⑪-⑬-⑫)	0		
	⑮専従者給与	0		
	⑯本人手取額 (⑭-⑮)	0		

After

①借地人に底地を売却→現金化



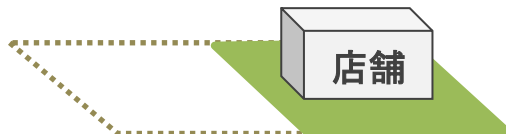
- ・借入金返済によりキャッシュフロー向上
- ・相続税評価額減(評価額>実勢価格のため)

②借地人から借地を購入→活用



- ・底地より収支が良い

③底地と借地の等価交換→活用



- ・負担額なく所有権を取得
- ・建物建築前にテナント募集し、条件の良いテナントを選択
⇒底地より収支が良くなった