



1分底地大学

ソコダイ

十六限目

地代にまつわるパーセント

## 【問題】

次のワードと関連性が高いと思われる数値をそれぞれ選りなさい。

- |                |        |
|----------------|--------|
| ① 相当の地代        | 0.024% |
| ② 賃料増減請求       | 1%     |
| ③ 供託           | 6%     |
| ④ 東京都・路線価・継続地代 | 10%    |



## 【解説】

今回は地代にまつわるパーセントを問題にしてみました。なかなかピンとこない数値ばかりが並んでいますが、ぜひ全問正解にチャレンジしてみてください。

① 法人が土地（更地）を所有して、その土地を権利金の授受無しに他人に（建物の所有を目的とする）賃貸した場合には、借地権の譲渡が発生、つまり権利金の授受が発生したと認定されます。実際に権利金の授受がされていけば何も問題はありますが、権利金の授受がない場合、税務上、権利金相当分を土地使用者（借地権者）に無償譲渡したとみなされ、権利金の認定課税がなされ、借地権者側に所得税や法人税等が課されることになってしまいます。この認定課税を受けないためには、適正な権利金を授受するか、税務署が認める「相当の地代」を支払う必要等があります。この「相当の地代」（年額）が、更地価格のおおむね6%という金額なのです。

② 賃料増減請求と縁が深い数値は10%です。例えば、地主から地代の値上げを要求されたとします。その値上げが不相当だと思い、借地権者が相当と思う地代を支払い続け、それが調停や裁判等で地主の主張が支持された場合には、借地権者は、地主から値上げ要求をされた日に遡って、その差額賃料を地主に対して納めなければなりません。その際、差額賃料に利息を付さなければならず、その利息の額が年利10%と定められています。

③ 地代はいろいろな事情があって、地主に直接納めることができない場合があります。それは過去の当紙問題でもあった通りですが、その場合、借地権者は地代を供託所に支払うことによって、賃料不払い等の債務不履行を回避することができます。この供託された地代を地主が受け取る場合には、当該地代と共に利息を受領することができます。もちろん利息部分を負担するのは、供託所（国）です。この利息が、超低金利の年利0.024%というわけです。ちょっとした地代ならば電車賃にもならないので、利息が付くと言っても地主は全く喜んではいられませんね。

④ 平成21年、22年に東京都不動産鑑定士協会が調査した結果によると、東京都23区の住宅地における公示地価に対する地代の割合（活用利率）は約0.8%ということです。ということは、路線価を基準にすると、東京都23区の住宅地の地代はおおよそ路線価の1%ということになります。

## ものしりのもり



### 都道府県ってなんで呼び方が違うの？

1871年（明治4年）7月14日に廃藩置県が行われました。現在では1都1道2府43県となっていますが、これらの名称の違いはあるのでしょうか？

<『都』と『道府県』の違いは特別区存在>

特別区とはいわゆる東京23区のことです。市に近い権限を持っていますが上下水道等の管理は都で行うなど点で市と異なっています。これは戦時体制の統合で東京府と東京市が合併して『都』ができたという背景のため特殊な成り立ちとなっています

<『道』の違いは歴史的背景>

『道』は律令国家の広域地方行政区分に由来しています（今でいうところの関東地方というようなくくりが近いでしょうか）。北海道はもともと蝦夷地と呼ばれ、松前藩が置かれていたものの一部しか支配が及んでおらず、江戸幕府の支配体制が確立していない土地でした。そのような歴史的な起源が異なるため『道』という広い範囲を全体で管轄するほうが良いとされて北海道になりました。

<『府』と『県』は重要性の違い>

『府』という言葉は役所やみやことといった意味で使われてきました。昔からの重要地である東京・大阪・京都を『府』とされ、それ以外は『県』として管轄していました（その後東京は『都』へ移行）。ちなみに現在の『道府県』の法律上の違いはほぼありません。

当時の情勢とのギャップが分かりにくい違いになったのかもしれない。

## 底地・居抜きアパートの情報お寄せください！

### 株式会社サンセイランディック



〒101-0048 東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル7階  
 TEL: 03-3295-3400 <http://www.sansei-l.co.jp/>  
 FAX: 03-3295-6200 <http://www.sokochi.com/> Email: info@sansei-l.co.jp

#### 札幌支店

〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西2-2-1  
 日通札幌ビル7F  
 TEL: 011-261-3960 / FAX: 011-261-3955

#### 横浜支店

〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸1-4-1  
 横浜天理ビル20F  
 TEL: 045-620-0022 / FAX: 045-620-0021

#### 武蔵野支店

〒180-0006 東京都武蔵野市中町2-5-6  
 HN11ビル1F  
 TEL: 0422-50-0520 / FAX: 0422-50-0650

#### 名古屋支店

〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25  
 丸の内KSビル9F  
 TEL: 052-219-2781 / FAX: 052-219-2788

#### 大阪支店

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀1-2-14  
 本町産金ビル9F  
 TEL: 06-6532-8830 / FAX: 06-6532-8831

#### 福岡支店

〒810-0073 福岡県福岡市中央区舞鶴1-2-1  
 天神陽明ビル3F  
 TEL: 092-718-0212 / FAX: 092-718-0213



フェイスブックもやってます！  
 「サンセイランディック底地くん」  
 で検索！

