



CHECK

建設協力金方式

- 入居予定のテナントから建設資金を借り入れてテナントに合った建物を建設しテナントからの賃料を返済にあてる



メリット

建設協力金方式のメリット

- 金融機関との融資交渉が不要で事業収支の計画が立てやすい
- 事前にテナントが確保されており、テナントが事業を進めるので、土地の所有者は手間がかからない



デメリット

建設協力金方式のデメリット

- テナント側が倒産や中途解約した場合は、収入の消滅や転用しづらい建物が残ってしまう



CHECK

建設協力金方式の契約

- 返済期間中に返済できるように入居後の返済計画を立て契約する



注意点

建設協力金方式の契約

- 契約内容について、中途解約の場合にテナント側は建設協力金の返済の権利を放棄し、土地の所有者側は解約後の建設協力金返還が不要になる条項を入れてあるか確認が必要



CHECK

テナント側が撤退した場合

- テナント側が撤退して、土地の所有者が建設協力金返済の免除を受けると、将来にわたる債務が免除されたことに伴う利益とみなされ、債務免除益として課税される



デメリット

テナント側が撤退した場合

- 債務免除益は、テナント側が撤退した時点で発生するので、建設協力金の金額や返済期間によっては税負担が大きくなる



メリット

建設協力金方式の相続税評価

- 土地は自用地から貸家建付地の評価になり、建物に関しては貸家評価となるため評価額が下がり節税が可能



デメリット

建設協力金方式の相続税評価

- 建設した建物も土地の所有者名義であることから、土地と建物両方の固定資産税が発生する