

# 等価交換を利用する

## 等価交換方式とは

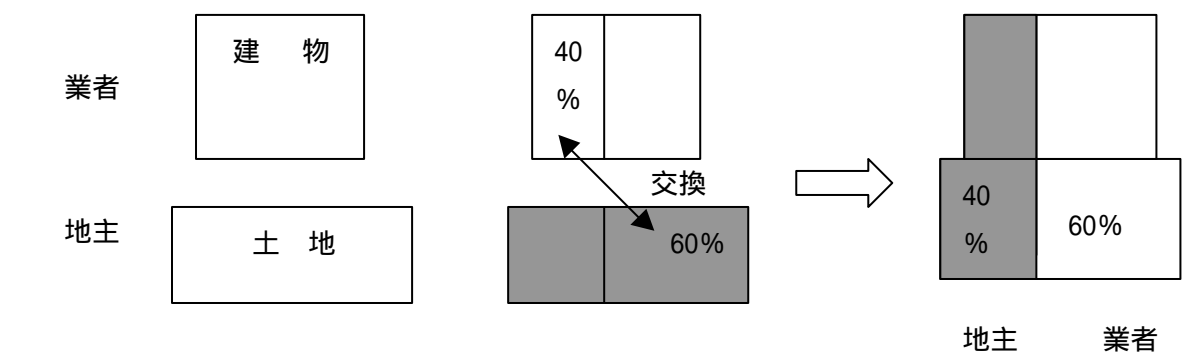
土地の有効活用という、借入金を使って建物を建てるという方法が一般的とされています。しかし、高額な借入金の返済リスク、頭金等の多額の現金支出等の理由で、敬遠される方もいます。そのような方で、都市部にまとまった土地を所有している方に適切な方法が、「等価交換方式」です。

この方式は、土地所有者は土地を提供し、ディベロッパー（開発業者）は建築費を全額負担し、賃貸マンションやビルを建築します。その後、土地の所有権の一部と建物の所有権の一部を等価になる様に交換し合い、それぞれ土地については、共有持分、建物については、区分所有権として持ち合うという方法です。

具体例でみていきましょう

< 設例 >

土地の価額	4億円
ディベロッパーの建築費	6億円
地主 土地の60%	$4億 \times 60\% = 2.4億$
ディベロッパー 建物の40%	$6億 \times 40\% = 2.4億$



土地の60%部分（2.4億）と、建物の40%部分が等価になるので、交換する事により、全体の共有割合が、地主とディベロッパーで4：6となります。

## . メリットとデメリット

次にこの方法のメリット、デメリットをみていきましょう。

### < メリット >

借入金が発生しない

頭金等の多額の現金支出を必要としない

返済がないので、空室リスクを抑えられる

設計等の手間を省ける

土地の評価に、貸家建付地及び小規模宅地の減額が使える、評価減が図れる

### < デメリット >

交換比率、設計、建物土地の評価等でディベロッパー主導になりやすい

資産価値のある土地を手放す事となる

## . 税金はかからない

等価交換も原則として、土地を売却してその現金で建物を購入したとしてみなされるので、土地の売却益には、譲渡所得税がかかります。ただし、等価交換の特例として、一定要件をみたしていれば、譲渡所得税がかからない事となっています。

その特例は、次の3種類となっています。

中高層耐火共同住宅の買換え

特定民間再開発事業の買換え

特定事業用資産の買い換え

詳しい内容は、次の表のとおりとなります。

## 等価交換の種類

	タイプ	タイプ	タイプ
名 称	中高層耐火共同住宅の買換え	特定民間再開発事業の買換え	特定事業用資産の買換え
条 文	措法37条の5 第1項2号	措法37条の5 第1項1号	措法37条 第1項13号
適 用 地 域	既成市街地等内 これに準ずる特定の区域内	既成市街地等内 2号地区内 高度利用地区内 再開発地区内	既成市街地等内 市街化区域内
所 有 期 間	制限なし	制限なし	5年超
譲渡資産の用途	制限なし	制限なし	事業用
取得資産の用途	2分の1以上が住宅用	制限なし	事業用
地 上 階 数	3階以上	4階以上	4階以上 住宅は3階以上
建 築 面 積			150㎡以上
構 造	耐火構造または 簡易耐火構造	耐火構造	制限なし
課 税 関 係	課税なし	課税なし	譲渡益の2割課税